



**Mitteilungen des Bau-Departementes**

# **Die neuen Kompetenzen der Baubehörde**

**Dezember 1996**



## Vorwort der Baudirektorin

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Solothurner Stimmvolk hat am 22. September 1996 mit grossem Mehr der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes zugestimmt. Damit hat es nicht nur den Weg freigemacht für mehr Kompetenzen der örtlichen Baukommission im Baurecht, diese Zustimmung stellt vielmehr einen Vertrauensbeweis dar für Ihre bisherige Arbeit.

Kompetenz bedeutet Recht und Pflicht, bedeutet aber auch Verantwortung. Sie werden in Zukunft vor (noch mehr) schwierigen Rechtsfragen stehen, die Sie unbeeinflusst von den zur Zeit widrigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beantworten müssen. Das vorliegende Mitteilungsblatt, welches die Referate der Baukonferenzen vom November 1996 wiedergibt, soll Ihnen dabei eine Hilfe sein.

Ich wünsche Ihnen Befriedigung und eine glückliche Hand bei der Wahrnehmung Ihrer neuen Aufgaben.

### **BAU-DEPARTEMENT**

Die Vorsteherin:



C. Füeg-Hitz  
Regierungsrätin

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                                                                             | Seite     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Einführung ins Thema</b><br>(Alfons Lack, Departementssekretär, Bau-Departement)                                                      | <b>3</b>  |
| <b>2. Waldfeststellung und Waldabstand</b><br>(Susi Asperger, Ruedi Bieri, Thomas Steinbeck,<br>Kreisplaner/in, Amt für Raumplanung)        | <b>8</b>  |
| <b>3. Heckenschutz</b><br>(Hans Bienz, Rolf Glüinkin; Abteilung Naturschutz, Amt für Raumplanung)                                           | <b>18</b> |
| <b>4. Die Gestaltung der Bauten in der Landwirtschaftszone</b><br>(Manfred Loosli, Beauftragter für Landschaftsschutz, Amt für Raumplanung) | <b>22</b> |
| <b>5. Bauen an der Kantonsstrasse</b><br>(Franz Fürst, Christoph Schlaefli, jur. Sekretäre Bau-Departement)                                 | <b>25</b> |
| <b>6. Der Bauabstand bei Gewässern</b><br>(Markus Egli, Vorsteher Amt für Wasserwirtschaft)                                                 | <b>34</b> |
| <b>7. Die Bewilligung von Reklamen</b><br>(Barbara Röthlisberger, Leiterin Administration, Bau-Departement)                                 | <b>38</b> |
| <b>8. Aufgabenteilung Kanton - Gemeinden im Umweltschutz</b><br>(Dr. Giovanni Danielli, Amt für Umweltschutz)                               | <b>42</b> |
| <b>9. Die Subventionierung der Ortsplanung</b><br>(Bernard Staub, Vorsteher Amt für Raumplanung)                                            | <b>46</b> |

## Die neuen Kompetenzen der Gemeinden im Bau- und Planungsrecht

### 1. Einführung ins Thema

1. Die **Gesetzgebungshoheit** im Bereich des Baurechts- nicht immer scharf zu trennen vom Raumplanungsrecht - liegt nach der geltenden Ordnung im wesentlichen beim Kanton. Planungs- und Baugesetz (PBG), kantonsrätliche Bauverordnung (KBV) und eine Reihe von regierungsrätlichen Verordnungen bilden die gesetzlichen Grundlagen im Bereich des Baurechts. Der Gesetzgeber geht dabei davon aus, dass der Kanton im Interesse der Einheitlichkeit des Baurechts und der Rechtssicherheit vorab die baupolizeilichen Instrumente (Geschosszahl, Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe usw.) **definiert**, dass aber die Gemeinden gestützt auf diese Definitionen ihre Ortsplanungen mittels Zonenvorschriften erlassen, also die Baumasse selber bestimmen. Von dieser Grundidee ist die hier massgebende kantonale Bauverordnung durchdrungen.

Die **Rechtsanwendung** ist grundsätzlich Sache der örtlichen Baukommission (§ 2 KBV). Die Revision des kantonalen Baureglementes vom 3. Juli 1978 (neu kantonale Bauverordnung) im Jahre 1990 war geprägt von 3 Stossrichtungen:

1. Förderung der haushälterischen Nutzung des Bodens, vorab durch verdichtete Bauweise.
2. Vereinfachungen bzw. Abbau der Regelungsdichte und
3. Klarere Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden.

Mit dieser letzten Stossrichtung war die Delegation von Kompetenzen an die Gemeinden also schon 1990 (bei der letzten Revision) ein Thema. Damals wurden z.B. Ausnahmegewilligungs-Kompetenzen bei der Unterschreitung von Grenz- oder Gebäudeabständen, der Ueberschreitung der Gebäudehöhe usw. an die Gemeinden delegiert. Es gab aber Materien, wo die Kompetenz beim Kanton verblieb, sei es

- weil der Gegenstand, auf den sich die Ausnahmegewilligung bezieht, unter der Hoheit des Kantons steht: Kantonsstrassen, Gewässer, Wald
- oder weil es vom Eingriff in die Rechte des Eigentümers oder der Rechtssicherheit her als notwendig erachtet wurde (Verlängerung der Planungszone, Sistierung, generelle Ausnahmegewilligung)
- oder weil das Bundesrecht es so verlangt. Das gilt vorab für das Bauen ausserhalb der Bauzone, aber auch im Bereich des Umweltschutzrechtes.

2. Jetzt, 1996, geht der Gesetzgeber einen Schritt weiter. Durch die Aenderung des Planungs- und Baugesetzes, der kantonalen Bauverordnung und einer Reihe von Verordnungen, die er in einer Verordnung über die Delegation von Kompetenzen im Bereich des Bau- und Planungsrechts zusammenfasst, hat er die Kompetenzordnung nach folgenden Grundgedanken geändert:

1. Was an Rechtsanwendung sachlicher Weise delegiert werden kann, wird an die Gemeinden delegiert und zwar auch dann, wenn eine Sachhoheit beim Kanton ist (Strassen-, Gewässerhoheit usw.).

2. Als Grundregel gilt: **in** der Bauzone ist die Baukommission zuständig, **ausserhalb** der Kanton.
3. Wo es nötig war, hat gleichzeitig eine Deregulierung stattgefunden (Reklamen, Bauen ausserhalb der Bauzone).
4. Wo nötig, sind die Ausnahmegewilligungstatbestände näher zu umschreiben, um die Rechtssicherheit zu verbessern.

3. Die Aenderungen im Ueberblick:

**Die Baukommission ist neu zuständig für die**

- |                                                                              |                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| – Beurteilung der Aesthetik zonenkonformer Bauten in der Landwirtschaftszone | PBG 38                                             |
| – Verlängerung der Sistierung                                                | PBG 137 <sup>3</sup>                               |
| – Ausnahmegewilligung (AB)                                                   | PBG 138,<br>KBV 67                                 |
| – AB betr. Baureife in der Bauzone (BZ)                                      | PBG 139                                            |
| – AB vom Waldabstand in BZ                                                   | PBG 141,<br>VWW 10 <sup>1</sup>                    |
| – AB vom Gewässerabstand in BZ                                               | WRG 42,<br>NHV 35 <sup>3</sup>                     |
| – AB betr. Kantonsstrassen- Abstand in BZ                                    | KBV 52                                             |
| – AB Ausfahrten auf Kantonsstrasse in BZ                                     | KBV 53 <sup>bis</sup>                              |
| – Bewilligung von Stützmauern an Kantonsstrassen in BZ                       | KBV 49 <sup>3</sup>                                |
| – Bewilligung von Reklamen an Kantonsstrassen in BZ                          | KBV 64 <sup>bis</sup> ,<br>Richtlinien<br>Reklamen |
| – AB betr. Heckenbeseitigung in BZ                                           | NHV 20 <sup>3</sup>                                |
| – Beseitigung von Schilf-, Baum- und Gebüschbeständen in BZ                  | NHV 39, 20                                         |

4. Was ist von diesen Aenderungen zu erwarten?

1. **Schnellere** Verfahren bis zur Baubewilligung: Die "Schlaufe" beim Kanton, welche bei den angesprochenen Bewilligungen doch 1-2 Monate dauerte, entfällt.
2. Bessere **Koordination** der Verfahren: Nachdem die Baukommission ja ohnehin eine Baubewilligung erteilen muss, ist es unter diesem Aspekt nur von Vorteil, wenn sie auch über die Ausnahmegewilligungen befinden kann.
3. Mehr **Transparenz** für den Bürger. Er kann nun davon ausgehen, dass Bauvorhaben **in** der Bauzone in den meisten Fällen allein von der Baubehörde behandelt werden, jene ausserhalb der Bauzone in erster Linie durch den Kanton.

In Zukunft wird die Gemeinde also im wesentlichen nur noch Baugesuche **ausserhalb** der Bauzone an das Bau-Departement schicken müssen.

Für Bauten und Anlagen **innerhalb** der Bauzone verbleiben vorab folgende Kompetenzen beim Kanton:

1. Nutzungsbewilligungen von öffentlichem Areal oder Hoheitsgütern des Staates, also z.B. Nutzung von Kantonsstrassenareal (z.B. Legen von Leitungen) oder Erstellen einer Brücke über ein Gewässer.
2. Zustimmungserfordernis bei der Aenderung von kantonal geschützten Denkmalpflegeobjekten oder Stellungnahme zu Bauten in der Ortsbildschutzzone, wenn das Zonenreglement der Gemeinde dies vorsieht.
3. Plangenehmigungsverfahren nach Arbeitsgesetz.
4. Rodungsbewilligungen.
5. Kantonale Bewilligungen aus dem Umweltschutzrecht.

(Details s. Anhang)

In diesen Fällen - es werden nicht viele sein - obliegt die Koordination der örtlichen Baukommission. Das Leitverfahren ist das Baubewilligungsverfahren. In diesem Fall, wenn eine kantonale Behörde - sei es das Forst-Departement bei einer Rodungsbewilligung oder die Denkmalpflege bei einem kantonal geschützten Gebäude - eine Bewilligung erteilen muss, sind die Akten direkt dieser Behörde zu schicken. Adressat ist also nicht mehr das Bau-Departement, es findet kein Zirkulationsverfahren mehr statt, die Baukommissionen müssen direkt mit der zuständigen Behörde verkehren. Anders ist es bei Baugesuchen für Bauten ausserhalb der Bauzone, dort führt das Bau-Departement das Leitverfahren durch.

5. Das neue Recht tritt am 1. Januar 1997 in Kraft. Das bedeutet, dass Fälle, welche am 31. Dezember 1996 nicht entschieden sind, aufgrund der neuen Kompetenzordnung zu entscheiden sind. Das gilt auch für vorher eingereichte Baugesuche.
6. Was bedeuten diese Aenderungen in materieller Hinsicht für Sie: Sie müssen oder dürfen neu über Fragen entscheiden, welche bis anhin vom Bau-Departement entschieden wurden. Es geht um heikle Fragen. Sie wissen: die obersten Gebote für Behörden, welche öffentliches Recht, also Verwaltungsrecht, insbesondere Baurecht, anwenden, sind: Gesetzmässigkeitsprinzip, Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit. Diese Grundsätze haben gerade bei der Frage, ob eine Ausnahmegewilligung erteilt werden soll oder nicht, eine grosse Bedeutung. Sie müssen sich jedesmal bei der Ausnahmegewilligung Fragen stellen wie: Hat der Gesetzgeber gewollt, dass ich gerade in diesem Fall eine AB erteilen soll? Sprechen nicht private oder öffentliche Interessen entgegen? Liegt ein Sonderfall vor? Worin liegt er? Liegt eine Härte vor, wenn die AB nicht erteilt wird? Was bedeutet die Erteilung der AB unter dem Aspekt der Rechtsgleichheit? Muss ich die AB dem Nachbarn oder weiteren Bürgern nicht auch erteilen? Wird dadurch nicht das Gesetz ausgehöhlt?

Diese Fragen zeigen: Es ist wichtig, dass Sie das Instrument der Ausnahmegewilligung von Anfang an äusserst zurückhaltend anwenden. Sie stehen am 1. Januar 1997 diesbezüglich am Anfang. Bedenken Sie, dass Sie gewährleisten müssen, dass Sie während der ganzen Amtsperiode und darüber hinaus, alle Bürger bei gleichem Sachverhalt gleich behandeln müssen. Gerade in der heutigen wirtschaftlich schwierigen Zeit ist auch die

Versuchung gross, ohne sachliche Begründung im vermeintlichen öffentlichen Interesse das Gesetz nicht anzuwenden. Ich möchte deshalb nochmals die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung in Erinnerung rufen:

1. Es muss sich um einen sich nicht beliebig wiederholenden **Sonderfall** handeln, den der Gesetzgeber nicht regeln wollte oder konnte.
2. Die Ausnahmegewilligung muss im **Gesetz** vorgesehen sein und von diesem gewollt sein.
3. Es muss für den Gesuchsteller eine objektiv betrachtete **Härte** vorliegen, wobei finanzielle Gründe allein keinen Härtefall begründen.
4. Durch die AB dürfen keine überwiegenden öffentlichen oder privaten **Interessen** verletzt werden.
5. Mit der AB-Praxis darf nicht das **Gesetz ausgehöhlt werden**, die AB muss Ausnahme bleiben und darf nicht zur Regel werden.
6. Nicht mehrere Ausnahmegewilligungen zusammen!
7. Verschiedene AB-Bestimmungen führen noch **zusätzliche** Voraussetzungen auf, welche erfüllt werden müssen.

Wichtig ist noch folgendes: Gemäss dem revidierten § 64 KBV haben Sie nicht nur das Baugesuch, sondern auch Gesuche um Ausnahmegewilligungen zu publizieren. Damit soll das rechtliche Gehör Dritter sichergestellt werden, welche durch die Erteilung einer Ausnahmegewilligung betroffen sein könnten.



## Kantonale Nebenbewilligungen im Baugesuchsbewilligungsverfahren

| Vorhaben                                                                           | Rechtliche Grundlage                   | Bewilligungsinstanz                                                   | Ansprechpartner Kanton        | Telefon       |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Unter- und Überquerungen von öffentlichen Gewässern                                | § 15 Wasserrechtsgesetz                | Bau-Departement                                                       | Amt für Wasserwirtschaft      | 032 627 26 73 |
| Wasserentnahme von öffentlichen Gewässern                                          | § 12 Wasserrechtsgesetz                | unter 1000 M-Liter Bau-Departement<br>über 1000 M-Liter Regierungsrat | Amt für Wasserwirtschaft      | 032 627 26 73 |
| Wärmepumpen und Erdsonden                                                          | Wasserrechtsgesetz                     | Bau-Departement                                                       | Amt für Wasserwirtschaft      | 032 627 26 73 |
| Einbau ins Grundwasser                                                             | § 15 Wasserrechtsgesetz                | Bau-Departement                                                       | Amt für Wasserwirtschaft      | 032 627 26 73 |
| Unter- und Überquerungen von Kantonsstrassen                                       | § 246 EGZGB                            | Bau-Departement                                                       | Amt für Verkehr und Tiefbau   | 032 627 26 33 |
| Bauen in lärmbelasteten Gebieten                                                   | § 12 Abs. 2 SO<br>Lärmschutzverordnung | Bau-Departement                                                       | Amt für Verkehr und Tiefbau   | 032 627 26 33 |
| Meteorwasserversickerung und -einleitung (Versickerung/Einleitung von Regenwasser) | § 14 Gewässerschutzverordnung          | Amt für Umweltschutz                                                  | Amt für Umweltschutz          | 032 627 24 43 |
| Bauarbeiten in Grundwasserschutzzonen                                              | Art. 20 Gewässerschutzgesetz           | regelt Schutzzonenreglement                                           | Amt für Umweltschutz          | 032 627 24 43 |
| Abwasservorbehandlungsanlagen                                                      | § 14 Gewässerschutzverordnung          | Volkswirtschafts-Departement                                          | Amt für Umweltschutz          | 032 627 24 43 |
| Gewässerschutzanlagen (öffentliche Abwasserbauwerke)                               | § 42/43<br>Gewässerschutzverordnung    | Regierungsrat                                                         | Amt für Umweltschutz          | 032 627 24 43 |
| Verdachtsflächen (Bau auf Altlasten)                                               | § 12/13 Kant. Abfallverordnung         | Amt für Umweltschutz                                                  | Amt für Umweltschutz          | 032 627 24 43 |
| Verunreinigter Bodenaushub                                                         | § 12 Kant. Abfallverordnung            | Amt für Umweltschutz                                                  | Amt für Umweltschutz          | 032 627 24 43 |
| Abfallanlagen Betriebsbewilligung                                                  | § 22 Kant. Abfallverordnung            | Amt für Umweltschutz                                                  | Amt für Umweltschutz          | 032 627 24 43 |
| Lageranlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten                                  | Art. 22 Gewässerschutzgesetz           | Amt für Umweltschutz                                                  | Amt für Umweltschutz          | 032 627 24 43 |
| Rodungen                                                                           | Waldgesetz                             | Volkswirtschafts-Departement                                          | Kantonsforstamt               | 032 627 23 41 |
| nachteilige Nutzung des Waldes                                                     | Art. 16 Abs. 2 Waldgesetz              | Volkswirtschafts-Departement                                          | Kantonsforstamt               | 032 627 23 41 |
| geschützte Bauten                                                                  | Regierungsratsbeschlüsse               | Erziehungs-Departement                                                | Kantonale Denkmalpflege       | 032 627 25 77 |
| Bauten im Ortsbild                                                                 | Zonenvorschriften                      | Erziehungs-Departement                                                | Kantonale Denkmalpflege       | 032 627 25 77 |
| Industrie- und Gewerbebauten                                                       | Arbeitsgesetz                          | Volkswirtschafts-Departement                                          | Amt für Wirtschaft und Arbeit | 032 627 94 11 |

## **2.     Waldfeststellung und Waldabstand**

Seit der Revision des Planungs- und Baugesetzes Kt. SO 1992 sind im Bereich Wald/Feldgehölz/Hecken verschiedene Gesetze und Verordnungen neu erlassen oder geändert worden, die einen erheblichen Einfluss auf die Nutzungsplanung der Gemeinden oder das Baubewilligungsverfahren haben.

- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz WaG) in Kraft getreten am 1.1.1993
- Verordnung über den Wald (Waldverordnung WaV) in Kraft getreten am 1.1.1993
- Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (VWW) in Kraft getreten am 1.8.1993
- Totalrevision Waldgesetz Kanton Solothurn (WaGSO) in Kraft getreten am 1.1.1996
- Waldverordnung (WaVSO) in Kraft getreten am 1.1.1996

### **1.     Waldfeststellung und Waldabstand im Nutzungsplanverfahren**

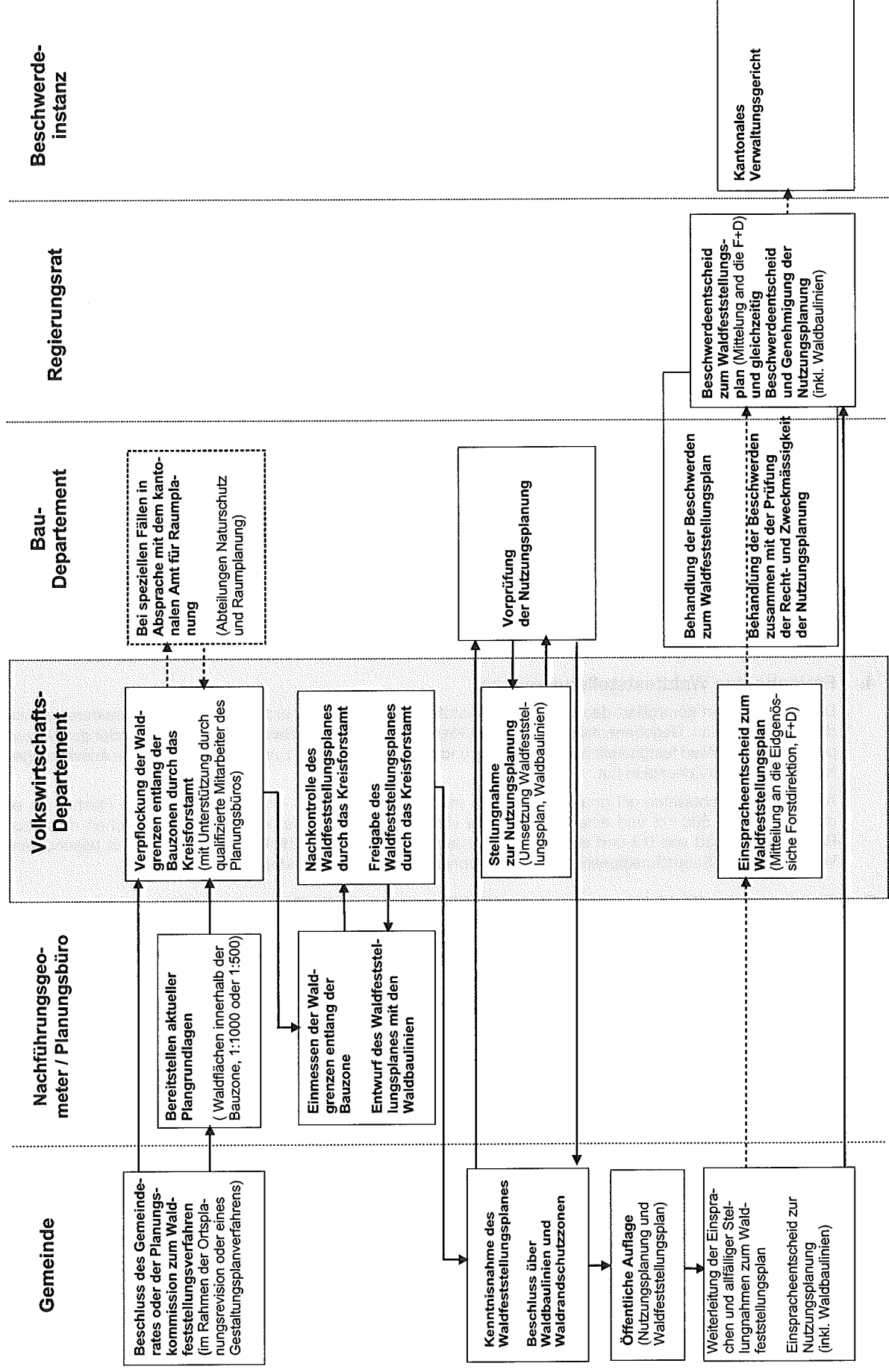
- 1.1.   Das Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz WaG) und die kantonale Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (VWW) legen fest, dass beim Erlass oder bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung in jenem Bereich anzuordnen ist, wo die Bestimmungen zum Schutze des Waldes Auswirkungen auf die Nutzung gemäss Zonenplan haben können. Neue Bestockungen ausserhalb der festgelegten Waldgrenzen gelten künftig nicht mehr als Wald. Der Waldverlauf ist in einem separaten Waldfeststellungsplan oder im Bauzonenplan darzustellen.

Aufgrund der Waldfeststellung im Waldfeststellungsplan oder im Bauzonenplan, legen die Einwohnergemeinden im Bauzonenplan oder im Strassen- und Baulinienplan die Waldbaulinien fest. (§ 8 Abs. 2 VWW)

- 1.2.   Mit den neuen Bestimmungen über die Festlegung des Waldverlaufes und des Waldabstandes werden die Planbeständigkeit und die Durchsetzung der Nutzungsplanung gefördert. Es steht deshalb im Interesse der Vollzugsbehörden und der Grundeigentümer, dass die Behandlung des Waldes bei der Revision der Ortsplanung möglichst rasch an die Hand genommen wird. Dabei ist wie folgt vorzugehen:

# Waldfeststellungsverfahren im Rahmen der Nutzungsplanung

Januar 1997



---

## Checkliste für die Planungsbehörden

### Waldfeststellungsverfahren im Rahmen der Nutzungsplanung

Januar 1997

---

#### 1. Auslösen des Waldfeststellungsverfahrens

Im Rahmen der Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision, Teilzonen- oder Erschliessungsplanung, Gestaltungsplanverfahren) fällt die Planungsbehörde einen Beschluss zum Waldfeststellungsverfahren.

#### 2a. Aufforderung zur Waldfeststellung an das Kreisforstamt

Die Gemeinde fordert das zuständige Kreisforstamt auf:

- die Waldgrenzen im Bereich der Bauzonen respektive des Nutzungsplanperimeters festzustellen und zu verpflocken (im Bedarfsfall in Absprache mit dem kantonalen Amt für Raumplanung) sowie
- die Einmessung der Waldgrenzen und ihre Darstellung im separaten Waldfeststellungsplan zu überwachen und zu kontrollieren.

#### 2b. Auftrag zur Bearbeitung des Waldfeststellungsplanes an ein Planungsbüro

Die Gemeinde beauftragt den Nachführungsgeometer oder ein entsprechend qualifiziertes Planungsbüro mit:

- der Erarbeitung der nötigen Plangrundlagen für die Waldfeststellung (aktuelle Darstellung von Eigentum und Bodenbedeckung im Massstab 1:1'000 oder 1:500, Auswertung der Orthophotopläne oder von Luftbildern falls keine aktuellen Pläne verfügbar sind oder besonders schwierige Verhältnisse vorliegen),
- der Unterstützung des Kreisforstamtes bei der Verpflockung der Waldgrenzen durch qualifizierte Mitarbeiter,
- der Einmessung der verpflockten Waldgrenzen und
- der Darstellung der Waldgrenzen in einem separaten Waldfeststellungsplan.

#### 3. Orientierung der Bevölkerung

Sobald der Zeitplan für die Verpflockung und die Einmessung der Waldgrenzen mit dem Kreisforstamt und dem Geometer oder dem Planungsbüro abgesprochen ist, orientiert die Gemeinde die betroffenen Grundeigentümer in geeigneter Weise über die geplanten Arbeiten.

#### 4. Freigabe des Waldfeststellungsplanes

Das Kreisforstamt kontrolliert den Entwurf des Waldfeststellungsplanes, ordnet die nötigen Korrekturen an und visiert den definitiven Plan. Gegebenenfalls bestätigt das Kreisforstamt, dass im Bereich der Bauzonen oder des Nutzungsplanperimeters kein Wald festgestellt wurde, der aufgrund der Bestimmungen zum Schutz des Waldes Auswirkungen auf die Nutzung gemäss Zonenplan hat.

Als Wald im Rechtssinne gilt grundsätzlich jede mit Waldbäumen oder -sträuchern bestockte Fläche, die eine Mindestgrösse von 500 m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 12 m aufweist. Bei einwachsenden Flächen muss zudem ein Beschirmungsgrad von 0.3 und ein Alter von 15 Jahren erreicht sein. Erfüllt eine Bestockung in besonderem Masse Wohlfahrts- und Schutzfunktionen, so gilt sie unabhängig von diesen Mindestkriterien als Wald.

#### 5. Eintragen der Waldgrenzen und der Waldbaulinien in die Bauzonenpläne

Die Gemeinde trägt - gestützt auf den definitiven Waldfeststellungsplan - die Waldgrenzen in den Bauzonenplan ein und beschliesst über die Waldbaulinien und allfällige Waldrandschutzzonen. Den Gemeinden wird empfohlen, die definitiven Waldgrenzen in den Grundbuchplänen eintragen zu lassen.

Bauten und bauliche Anlagen haben den gesetzlichen Waldabstand von 20 m einzuhalten. Bei isolierten Waldflächen bis zu einer Grösse von 3'600 m<sup>2</sup> (Feldgehölze) gilt in der Bauzone ein Bauabstand von 10 m. In begründeten Fällen kann im Rahmen des Zonenplanes eine andere Waldbaulinie festgelegt werden.

#### 6. Öffentliche Auflage

Der Waldfeststellungsplan wird durch die Gemeinde zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt.

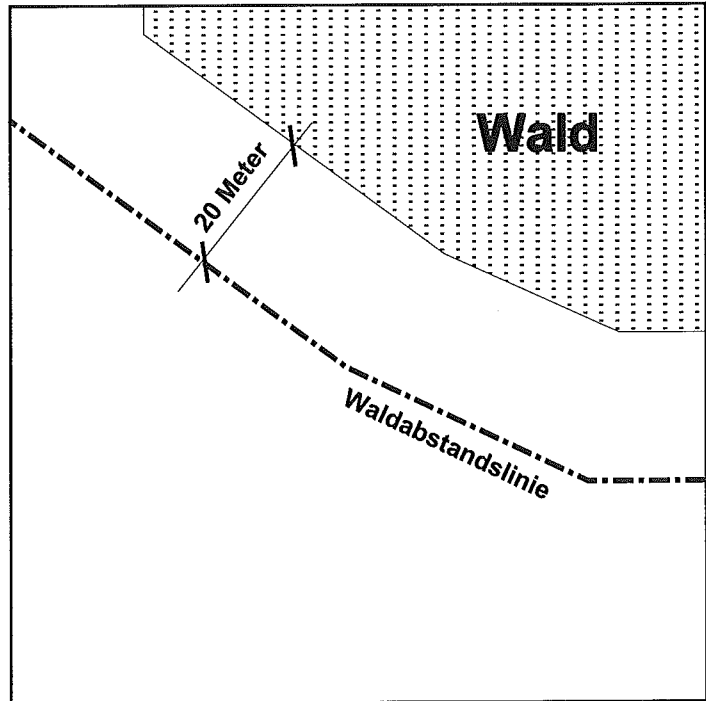
#### 7. Einspracheentscheid zur Waldfeststellung

Die Einsprachen zur Waldfeststellung sind durch die Gemeinde zusammen mit allfälligen Stellungnahmen an das Volkswirtschafts-Departement weiterzuleiten, das erstinstanzlich darüber entscheidet.

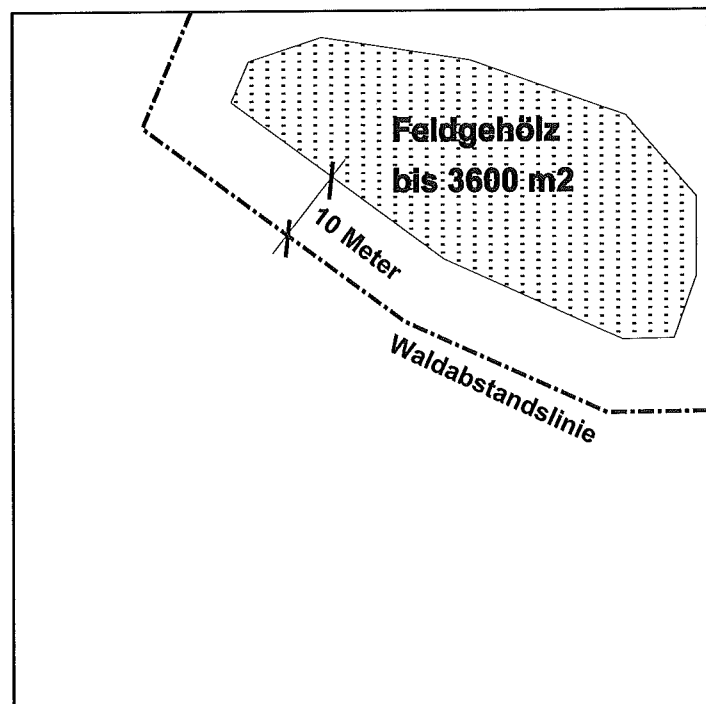
#### 8. Beschwerdeverfahren

Gegen die entsprechende Verfügung des Volkswirtschafts-Departementes kann beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Gegen den Entscheid des Regierungsrates ist eine Beschwerde beim kantonalen Verwaltungsgericht möglich.

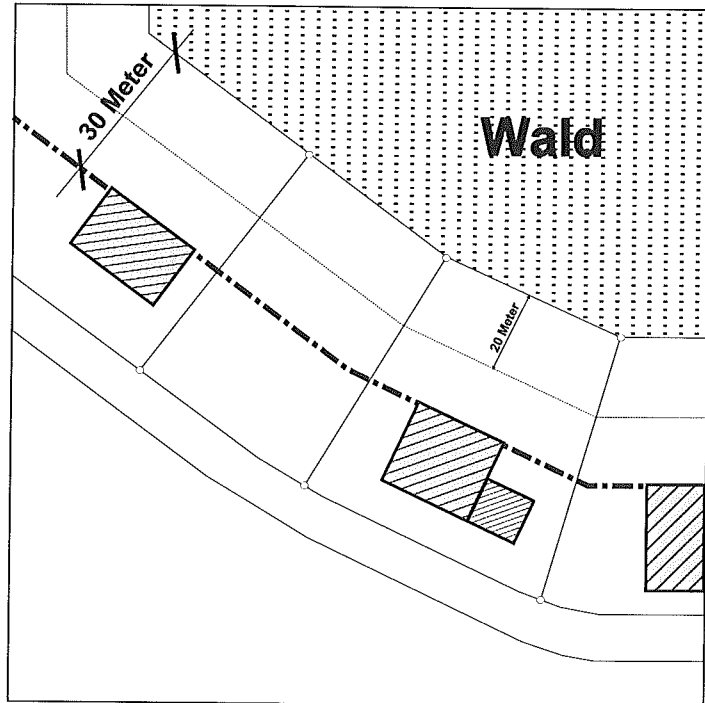
- 1.3. Grundsätzlich gilt für Bauten und bauliche Anlagen ein Bauabstand vom Wald von 20 Metern (§ 141 PBG).



- 1.4. Bei isolierten Waldflächen bis 3'600 m<sup>2</sup> (Feldgehölz) gilt in der Bauzone ein Bauabstand von 10 m (§ 141 PBG).



- 1.5. In begründeten Fällen, vorab aus Gründen der Raumplanung, kann im Bauzonenplan oder Strassen- und Baulinienplan eine andere (§ 40 PBG) Baulinie festgelegt werden (§ 141 PBG).



- 1.6. Bei der Nutzungsplanung - in der Regel der Ortsplanung - wird festgelegt, wo der ordentliche (gesetzliche) Waldabstand unterschritten werden kann. Eigentliche Ausnahmen gemäss § 5 VWW werden damit hinfällig. Die Baubehörde prüft im Baubewilligungsverfahren lediglich, ob die projektierte Baute oder Anlage die vorgegebene Waldabstandslinie einhält.

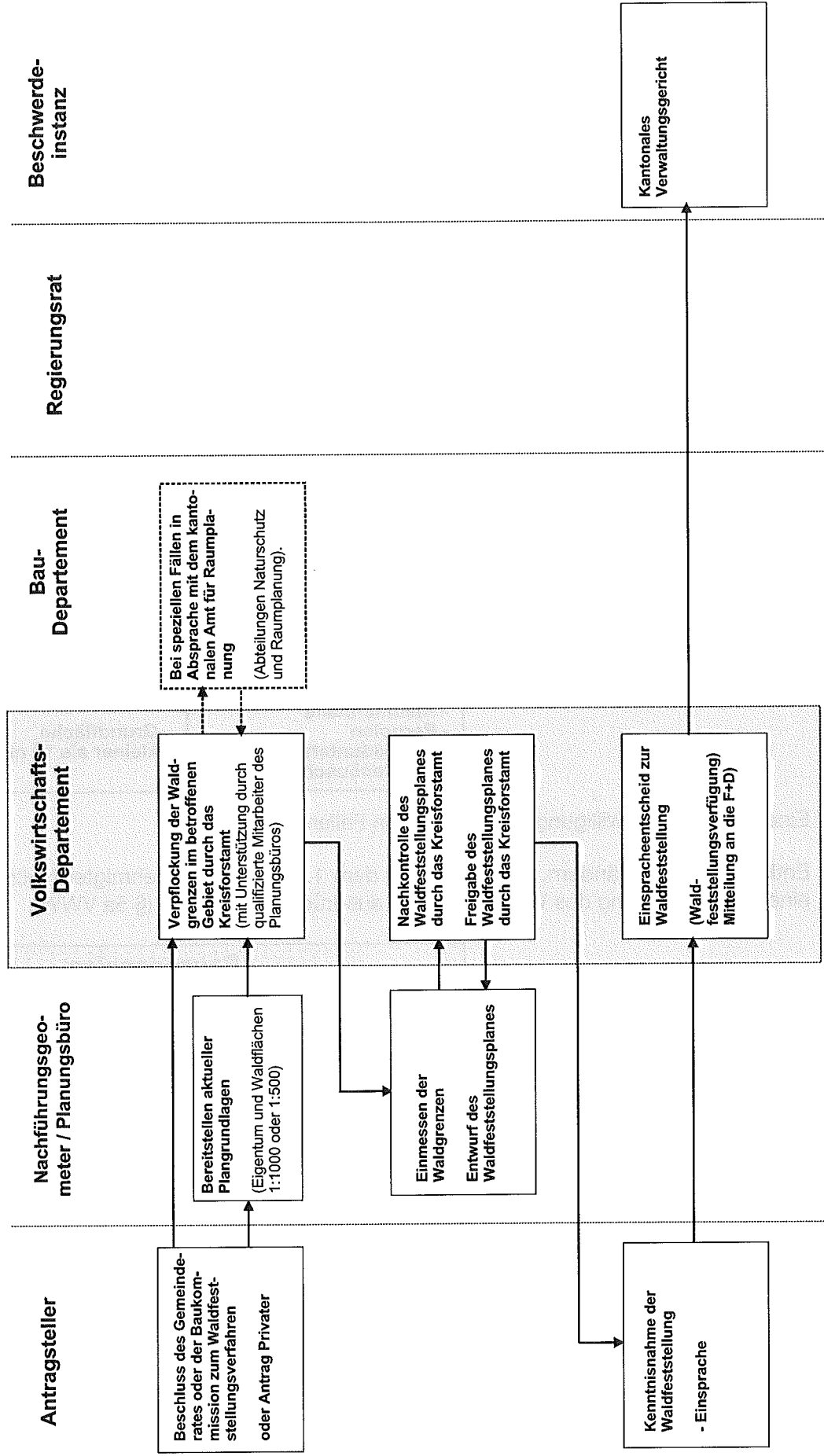
## 2. Waldverlauf und Waldabstand im Baubewilligungsverfahren

- 2.1. Ist im rechtsgültigen Nutzungsplan der Waldabstand und die Waldabstandslinie noch nicht nach den neuen gesetzlichen Bestimmungen festgelegt, ist ein Waldfeststellungsverfahren im Einzelfall durchzuführen. Dazu ist in jedem Fall der zuständige Kreisförster beizuziehen. Bei der Waldfeststellung im Einzelverfahren ist folgendes Vorgehen angezeigt:

# Waldfeststellungsverfahren im Einzelfall

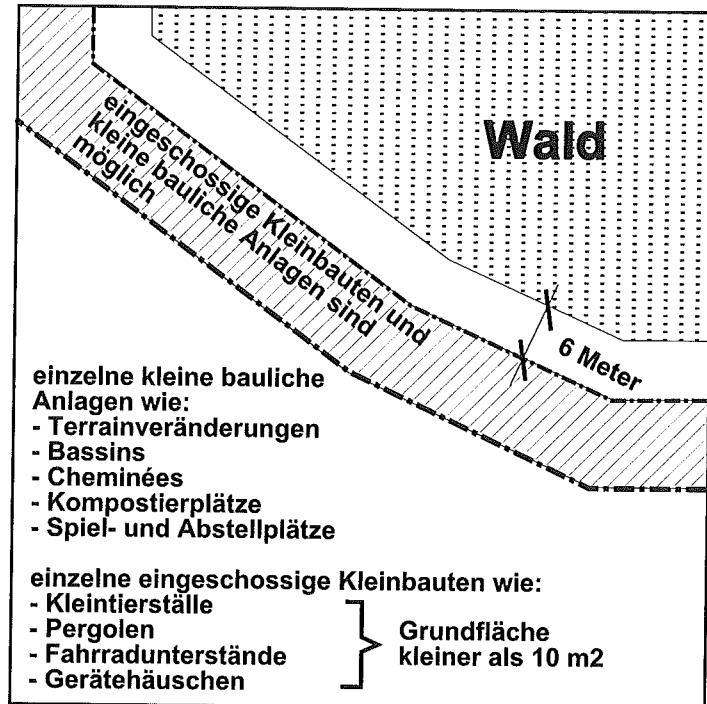
Januar 1997

Die Gesamtkosten der Waldfeststellung (inkl. Aufwand des Volkswirtschafts-Departementes) trägt der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin.



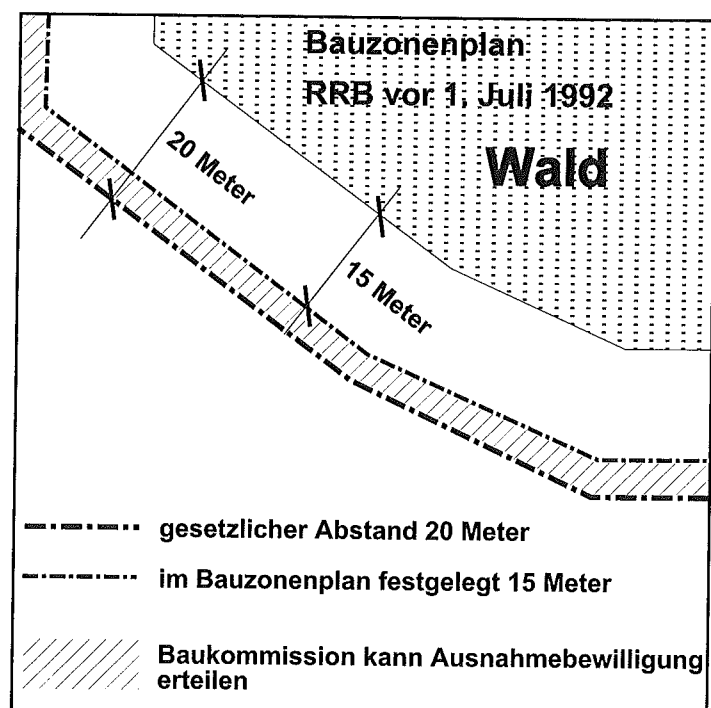
- 2.2. Steht der Waldverlauf fest, prüft die Baukommission, ob die projektierte Baute den gesetzlichen Abstand einhält oder die Voraussetzungen für eine Ausnahme gegeben sind. Der Waldabstand von 20 Meter kann in folgenden Fällen **ohne** Ausnahmegewilligung unterschritten werden:

Für kleine Bauten und bauliche Anlagen sowie vollständig überdeckte unterirdische Bauten, wobei sie nicht näher als 6 Meter an den Wald gestellt werden dürfen. Zudem Zäune und Einfriedungen bis 1.20 Meter Höhe, welche nicht näher als 2 Meter vom Wald entfernt stehen (§ 3 VWW).



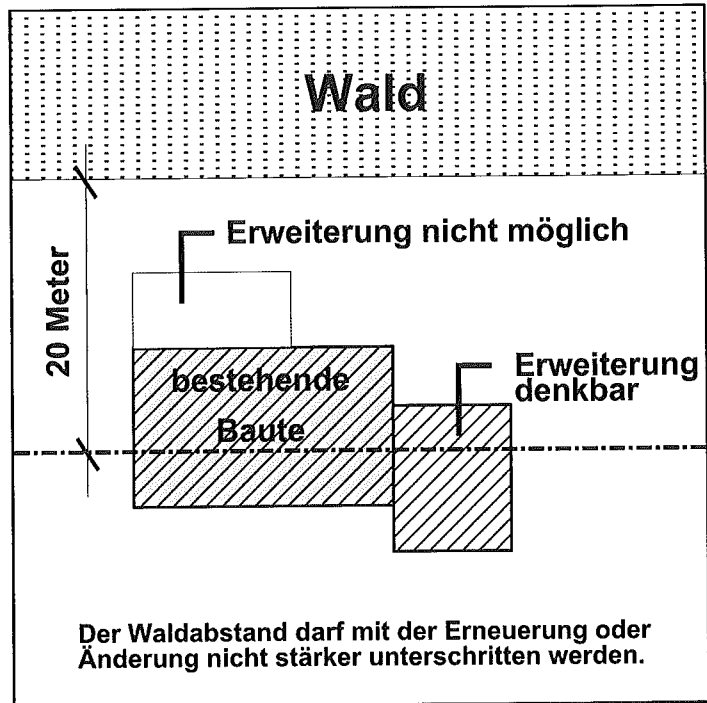
- 2.3 Eine Ausnahmegewilligung ist in folgenden Fällen denkbar:

- 2.3.1. Entlang von Waldrändern, für die ein vor dem 1. Juli 1992 genehmigter Nutzungsplan eine Unterschreitung des Waldabstandes ausdrücklich vorsieht, (§ 5a VWW).

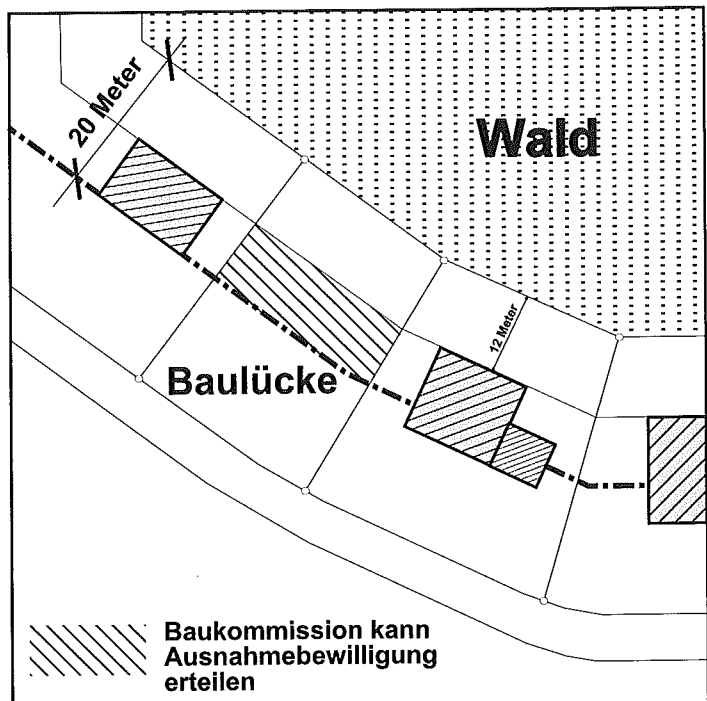




- 2.3.2. Für die Erneuerung oder teilweise Änderung eines im Waldabstand stehenden Gebäudes, sofern der Charakter erhalten bleibt und die bauliche Massnahme keine wesentlichen Auswirkungen auf Wald und Waldrand hat, (§ 5d VWW).

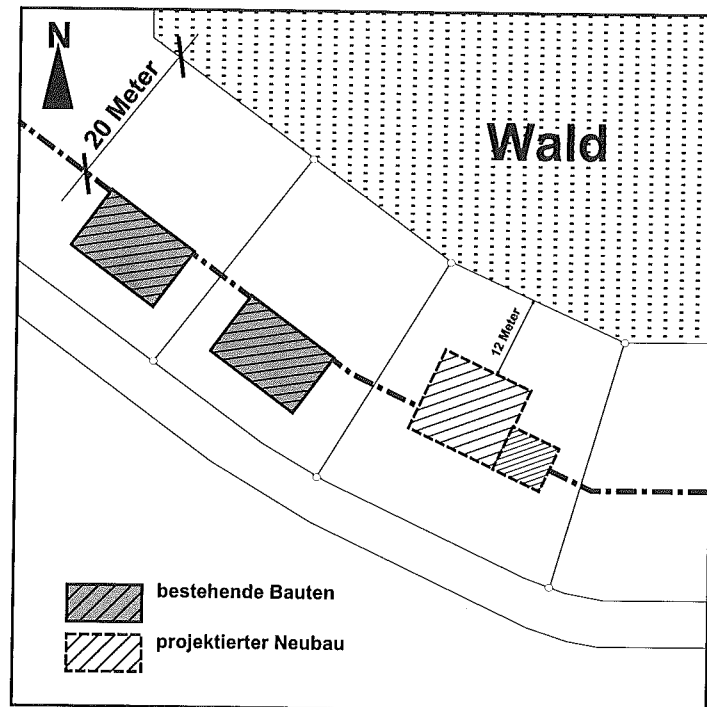


- 2.3.3. Im Bereich von Hochbauten, die bereits den gesetzlichen Abstand unterschreiten (Baulücken), (§ 5b VWW).

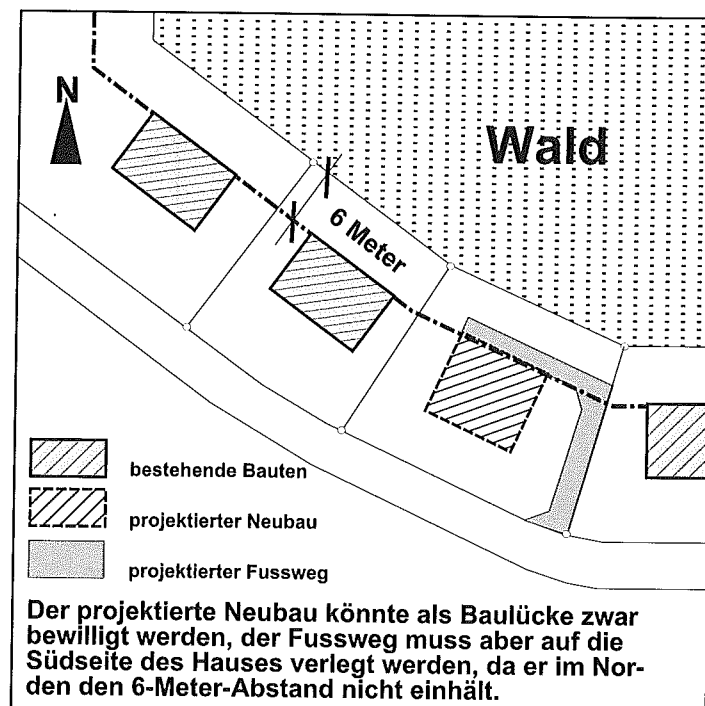


## 2.4. Keine Ausnahmetatbestände:

- 2.4.1. Die Baukommission darf keine Ausnahmegewilligung erteilen, wenn z.B. wegen der schlechten Besonnung das Gebäude in den Waldabstand gestellt werden soll.



- 2.4.2. Die Baukommission darf keine Ausnahmegewilligung erteilen, wenn eine Baute oder bauliche Anlage näher als 6 Meter am Waldrand liegt.



2.5. Haftung:

Der Eigentümer oder die Eigentümerin einer Baute oder baulichen Anlage, welche weniger als 20 m vom Wald entfernt ist, kann für Schäden, die aus dem Bestand des Waldes entstehen, gegenüber dem Waldeigentümer oder der Waldeigentümerin keine Ansprüche geltend machen. Umgekehrt haftet der Eigentümer oder die Eigentümerin für Schäden, die dem Wald entstehen (§ 6 VWW).

### **3. Heckenschutz**

#### **Die Bedeutung von Hecken**

Hecken sind wichtige Lebensräume für unsere einheimischen Pflanzen und Tiere. Sie dienen Vögeln, kleineren Säugetieren, Schmetterlingen und anderen Tierarten als Nahrungsquelle, zur Aufzucht von Jungtieren oder als Versteck vor Feinden. Hecken gliedern Siedlungsgebiete und offene Landschaften. Im Frühling erfreuen sie uns mit ihrer Blütenpracht und im Herbst mit ihren farbigen Früchten. Sie tragen so wesentlich zur Bereicherung unseres Lebensraumes bei. Die Erhaltung der bestehenden Hecken und das Anlegen neuer Hecken innerhalb und ausserhalb der Bauzonen ist ein Gebot der Zeit.

#### **Was sind Hecken?**

Hecken sind in der Regel wenige Meter breite Gehölzstreifen, die

- a) vorwiegend aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern und/oder Bäumen bestehen, und
- b) eine geschlossene Einheit (Kronenschluss) bilden (Ausnahme: Als Hecke neu gepflanzte Sträucher und Bäume), und
- c) mindestens 50 m<sup>2</sup> gross sind.

Gehölzbestockungen entlang von Bächen, Flüssen und Seen sind Hecken gleichzusetzen. Diese werden als Ufergehölz bezeichnet.

Gehölzflächen, die diese Kriterien nicht erfüllen, aber in besonderem Masse Schutz- und Wohlfahrtswirkungen ausüben (z.B. Gebüschgruppen mit grosser Bedeutung für das Landschaftsbild und/oder Lebensraum gefährdeter Tierarten), gelten ebenfalls als Hecken.

Alter, Breite, Entstehungsart, Nutzungsart und Bezeichnung im Grundbuch sind nicht massgeblich.

Keine Hecken sind:

- Wald im Sinne der Waldgesetzgebung
- überwiegend aus fremdländischen Baum- und Straucharten bestehende Gehölzflächen
- Gehölzflächen, die im Baugebiet zur Gartengestaltung angelegt worden sind (Einfriedigungen, Naturgärten, Parkanlagen, Alleen usw.)
- Wurzelausschläge von Heckensträuchern im offenen Land

#### **Wie werden Hecken festgestellt?**

Für die Heckenfeststellung ist das nachfolgende Schema beizuziehen. Die Heckengrenze wird wie folgt gemessen: Massgebliche Bezugspunkte sind die äussersten Stockränder der Sträucher und Bäume. Sie werden durch eine theoretische Verbindungslinie miteinander verbunden. Die Heckengrenze verläuft in einem Abstand von 2 m ausserhalb dieser Verbindungslinie. Die Fläche zwischen der Verbindungslinie und der Heckengrenze wird als Heckensaum bezeichnet.

Befindet sich innerhalb des Heckensaumes eine eindeutige Abgrenzung (z.B. Mauer, Wegrand, Ufer eines Gewässers), so gilt diese als Heckengrenze.

Ab der Heckengrenze gilt ein Bauabstand von mindestens 4 m innerhalb der Bauzone und von mindestens 10 m ausserhalb der Bauzone (§ 20 Abs. 5 NHV).

## Hecken sind geschützt

Der Schutz der Hecken und Ufergehölze ist in der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 14. November 1980 (NHV)<sup>1</sup> und eidgenössischen Erlassen geregelt. Aus ihnen sind folgende Schutzbestimmungen abzuleiten:

- a) Für die **Hecken- und Ufergehölzfläche** gilt (von Gesetzes wegen) ein generelles Verbot der Beseitigung oder Verminderung (§ 20 Abs. 1 NHV) Insbesondere sind untersagt:

- Roden (Stöcke ausreissen)
- Abbrennen
- Überschütten
- Düngen (Kunst- und Hofdünger)
- Abspritzen mit Pflanzenbehandlungsmitteln
- Überbauen
- Dauerndes Auf-den-Stock-Setzen, so dass das Gehölz nicht aufkommen kann
- Beweiden

Das sachgerechte Zurückschneiden bzw. das Verjüngen und Durchlichten von Hecken und Ufergehölzen ist gestattet. Der Unterhalt ist notwendig. Bei den Ufergehölzen soll der Kreisförster beigezogen werden.

- b) **Innerhalb des Bauabstandes** (§ 20 Abs. 5 NHV) gilt ein generelles Bauverbot für:

- ober- und unterirdische Bauten und Anlagen
- Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen)
- Baugruben
- Kleinbauten wie z.B. Freizeitanlagen, fest installierte Grills
- Wege mit Hartbelägen
- usw.

Aufgrund der eidg. Stoffverordnung vom 9. Juni 1986<sup>2</sup> dürfen in einem Streifen von 3 m ab Heckengrenze keine Düngemittel ausgebracht werden.

## Ausnahmen und Ersatz

Aus wichtigen Gründen kann die örtliche Baubehörde innerhalb der Bauzone, das Bau-Departement ausserhalb der Bauzone Ausnahmen vom genannten Schutzgebot gestatten (§ 20 Abs. 3 NHV). Wichtige Gründe können insbesondere vorliegen, wenn ein Grundstück (vorab in der Bauzone) wegen einer Hecke oder eines Ufergehölzes nicht überbaut oder nicht erschlossen werden kann.

Der Tatbestand für eine Ausnahme ist indessen z.B. nicht zum vornherein gegeben, wenn sich ein Gehölz lediglich auf die Bauweise auswirkt (z.B. Stellung der Gebäude). Das trifft auch zu, wenn die theoretisch zulässige Ausnützung nicht vollständig ausgeschöpft werden kann.

Bei Entfernung oder Verminderung einer Hecke oder eines Ufergehölzes ist Ersatz zu schaffen (§ 20 Abs. 3 NHV). Dieser hat mindestens flächengleich, mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und/oder Bäumen und in der Regel auf dem gleichen Grundstück zu erfolgen. Ausnahmsweise sind andere Ersatzmassnahmen möglich.

<sup>1</sup> BGS 435.141

<sup>2</sup> SR 814.013

## **Neue Aufgabenteilung zwischen dem Kanton und den Gemeinden**

Mit der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen im Bereich des Bau- und Planungsrechtes (RRB vom 7. Mai 1996) wurde auch die Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geändert. Eine wesentliche Neuerung betrifft die Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden beim Heckenschutz. § 20 Abs. NHV regelt neu, dass aus wichtigen Gründen die örtliche Baubehörde innerhalb der Bauzone, das Bau-Departement ausserhalb der Bauzone Ausnahmen vom generellen Heckenschutz gestatten kann.

Aus präjudiziellen Gründen muss das Instrument der Ausnahmegewilligung von Anfang an sehr zurückhaltend eingesetzt werden.

## **Heckenrichtlinie**

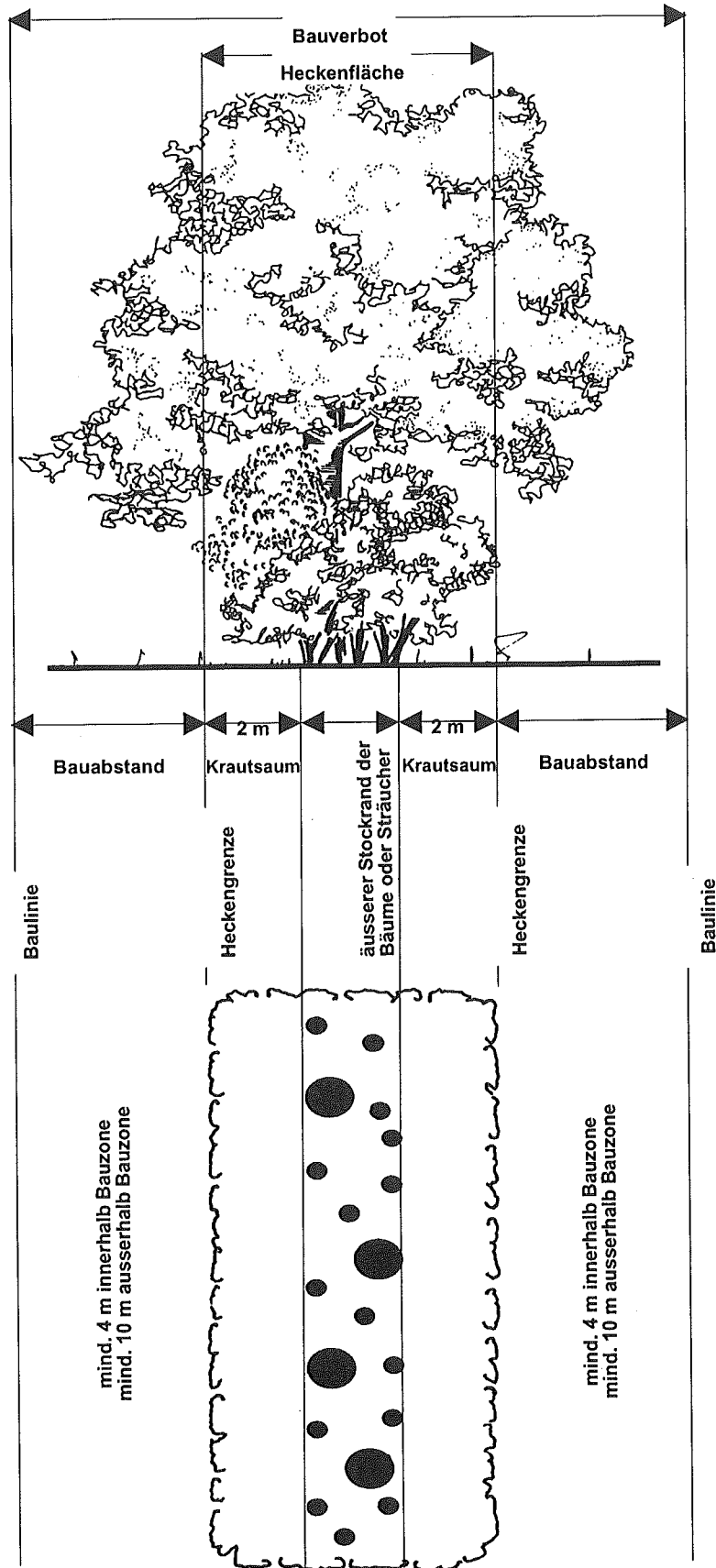
Das Bau-Departement hat eine Heckenrichtlinie verfasst. Diese soll den zuständigen Behörden von Gemeinden und Kanton helfen, beim Heckenschutz nach möglichst einheitlichen Kriterien zu entscheiden. Sie soll eine gesetzmässige und rechtsgleiche Behandlung der Bürger sicherstellen. Die Heckenrichtlinie gibt Auskunft über die rechtlichen Grundlagen zum Schutz von Hecken und Ufergehölzen, über Ausnahmegewilligungen und Ersatzpflicht, über die Begriffe und Kriterien für Feststellungen, über Verfahren und Zuständigkeiten und über den sachgemässen Unterhalt. Sie kann beim Amt für Raumplanung, Abteilung Naturschutz, bezogen werden.

## *Graphik Seite 21*

Befindet sich innerhalb des Heckensaumes eine eindeutige Abgrenzung (z.B. Mauer, Wegrand, Ufer eines Gewässers), so gilt diese als Heckengrenze.

Ab der Heckengrenze gilt ein Bauabstand von mindestens 4 m innerhalb der Bauzone und von mindestens 10 m ausserhalb Bauzone (§ 20 Abs. 5 NHV).

## Begriffe und Abstände



#### 4. Die Gestaltung der Bauten in der Landwirtschaftszone

1. Die Baukommissionen sind es seit Jahrzehnten gewohnt, Baugesuche für Bauvorhaben ausserhalb Bauzone dem Kanton zu unterbreiten. Daran ändert sich nichts.

Die Baukommissionen sind ebenfalls gewohnt, dass der Kanton prüft und entscheidet, ob ein Bauvorhaben ausserhalb Bauzone grundsätzlich bewilligt werden darf oder nicht. Das heisst, ob es zonenkonform oder standortbedingt ist oder ob es sich um die teilweise Aenderung eines bestehenden Gebäudes handelt, die noch zulässig ist. Auch daran ändert sich nichts, denn das Bundesrecht schreibt vor, dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben ausserhalb Bauzone durch eine kantonale Behörde geprüft werden muss (Art. 25 Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG).

Die Baukommissionen sind aber auch gewohnt, dass der Kanton bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone nicht nur die Zulässigkeit, sondern auch die Gestaltung und weitgehend, auch die baupolizeilichen Belange beurteilt. Daran ändert sich etwas.

Ab 1. Januar 1997 entscheidet das Bau-Departement bei Bauvorhaben ausserhalb Bauzone über die Zonenkonformität, die Ausnahmegewilligung (Art. 24 RPG) und die damit zusammenhängenden Einsprachen.

Die baupolizeilichen und gestalterischen Belange von **zonenkonformen** Bauten prüft und beurteilt die Baukommission in Zukunft erstinstanzlich selber, sofern das Bauvorhaben nicht in einer kantonalen Schutzzone liegt (z.B. Juraschutzzone). Bei Bewilligungen nach Art. 24 Raumplanungsgesetz (RPG) bleibt die Beurteilung der Gestaltung im Rahmen der Interessenabwägung Aufgabe des Kantons.

Warum das? Wie bei den meisten vorgestellten Aenderungen geht es darum, Verfahren zu vereinfachen, zu beschleunigen und Verantwortung zu konzentrieren. Die Baukommission muss die Baugesuche ohnehin prüfen. Weshalb also soll nicht alles in ihre Kompetenz fallen, was nicht durch übergeordnetes Recht einer anderen Behörde vorbehalten ist? Entscheidungskonzentration schafft Effizienz, spart Zeit und beschleunigt die Verfahren.

Für die Baukommissionen ist diese Aufgabe ja nicht neu, bei Baugesuchen innerhalb der Bauzone haben sie diese schon immer wahrgenommen.

2. Lange Ausführungen über Aesthetik sind somit kaum erforderlich. Einige Hinweise scheinen aber hilfreich, denn bei Bauten ausserhalb Bauzone sind gewisse Besonderheiten zu beachten. Zum Beispiel:
  - Die Bauten stehen in der freien Landschaft. Sie treten im Orts- und Landschaftsbild weit stärker in Erscheinung, als ein einzelnes Einfamilienhaus in einem Quartier. Eingliederung und Gestaltung sind deshalb entsprechend zu gewichten.
  - Vielfach handelt es sich um landwirtschaftliche Bauten oder technische Anlagen. Zweck und Funktion sind dann für die Gestaltung mitbestimmend. So kann z.B. für das Betriebsgebäude einer ARA eine andere Form angebracht sein, als für eine landwirtschaftliche Scheune oder ein Bienenhaus.
  - Meist handelt es sich um Einzelbauten oder um kleine Baugruppen. Die Bauten sind nicht "anonym" sondern Individuen und fallen weit mehr auf, als Gebäude in der Bauzone. Sie werden darum auch stärker miteinander verglichen und kritisiert.



- In der Bauzone regeln Zonenvorschriften mehr oder weniger die zulässige Bauweise. Ausserhalb Bauzone fehlen solche noch weitgehend.

3. Vorderhand wird man die gestalterische Beurteilung also in erster Linie auf die sogenannten "Aesthetikparagraphen" abstützen müssen (§ 145 PBG / § 63 KBV). Sie sind in den ersten Absätzen identisch und sagen:

*<sup>1</sup>Bauten und Aussenräume, wie Strassen, Plätze und Freiflächen, haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist.*

*<sup>2</sup>Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern.*

Es ist nicht einfach, diese auf den ersten Blick recht allgemein gehaltene Bestimmung auszulegen. Dass bei sorgfältiger Anwendung mehr dahinter steckt, mag der nachfolgende Auszug aus einem Entscheid des Verwaltungsgerichtes zeigen:

*Aesthetikklauseln sind entweder positiv oder negativ formuliert. Die negativen beinhalten ein Verunstaltungsverbot, die positiven ein Eingliederungsgebot. Mit der Revision des Baugesetzes wurde der Aesthetikparagraph neu positiv umschrieben. Das Eingliederungsgebot wehrt nicht mehr - wie das alte Recht - nur Verunstaltungen ab, sondern es wird eine einordnende architektonische Gestaltung verlangt, um sicherzustellen, dass für Bauten und Ensembles eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.*

*Verlangt das Gesetz positiv eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild, dürfen an die Gestaltung strengere Anforderungen gestellt werden.*

Die Bestimmung bietet also durchaus eine gute Handhabe, um eine sorgfältige Einpassung von Bauten in die Landschaft durchzusetzen.

Trotzdem ist den Baukommissionen zu empfehlen, sich im Rahmen der laufenden Planungsrevisionen dafür einzusetzen, dass die Gemeinde auch für die Landwirtschaftszone Zonenvorschriften erlässt. Das fördert die Rechtssicherheit und erleichtert die Arbeit der Baukommission. Ein Beispiel für solche Zonenvorschriften wurde den Gemeinden im Rahmen der AHOP zur Verfügung gestellt.

4. Noch einige Hinweise:

Das Gesamterscheinungsbild soll stärker gewichtet werden, als Details. Form, Proportionen, Farben und Materialien sind von grösserer Bedeutung für die Erscheinung, als Türfallen und Sprossenfenster. Wichtig ist die Einfügung in die Landschaft, der Blick aus Distanz.

Ausserhalb Bauzone beträgt die maximal zulässige Geschosshöhe 2 G und folglich die maximal zulässige Gebäudehöhe 7.5 m. Die Einhaltung dieser Masse ist z.B. bei Silos meist nicht möglich. Das Bau-Departement hat deshalb in solchen Fällen Ausnahmen zugelassen. Das heisst aber nicht, dass beliebige Silohöhen bewilligt werden sollen. Ueberhohe Silos sind nur ausnahmsweise vertretbar.

Selbstverständlich gelten alle Bestimmungen der KBV, welche gestalterische Aspekte betreffen, auch ausserhalb Bauzone. So zum Beispiel § 64 betreffend Dachaufbauten, Dach-einschnitte und Dachflächenfenster. Gerade Dachflächenfenster (DF) fallen bei alleinstehenden

henden Häusern als "Löcher" im Dach stärker auf. Die Praxis des Kantons, wonach die Zahl der DF auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken, eine regelmässige Anordnung anzustreben und pro Dachseite gleiche, nicht übergrosse Formate zu verwenden sind, ist zu empfehlen.

Es gibt Bestimmungen, die indirekt Auswirkungen auf die Gestaltung haben. Ein Beispiel ist § 38 Abs. 2 PBG, der sagt:

*"Wenn es mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist, und der Charakter des Bauwerkes erhalten bleibt, können bestehende Bauten und Anlagen erneuert oder teilweise geändert werden".*

Eine entsprechende Gestaltung ist also hier Bedingung.

5. Zum Schluss noch dies:

Bei der Anwendung und Auslegung von Aesthetikvorschriften darf sich die Behörde nicht auf ihr subjektives Empfinden verlassen, sie hat nach objektiven und grundsätzlichen Kriterien zu urteilen. Sie hat im Sinne der bundesgerichtlichen Praxis den Massstab für ihre Entscheide in Anschauungen zu finden, die in weiten Kreisen verbreitet sind und die zudem Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben dürfen.

Ob Aesthetik messbar ist, kann weder mit ja noch mit nein beantwortet werden. Ein objektiv bestimmbarer, absoluter Wert für das Empfinden von Schönheit kann kaum festgelegt werden. Andererseits sind viele Aspekte der Wahrnehmung heute objektiv quantifizierbar. Ob etwas schön ist oder nicht, ist also nicht allein eine Frage des Geschmackes. Sonst würde es nicht Bauten, Landschaften, Bilder (und andere Wesen) geben, die wir alle als schön empfinden.

Beobachten, vergleichen und überlegen, was warum wie wirkt, führt zu guten Ergebnissen.

## 5. Bauen an der Kantonsstrasse

### Einleitung

Was interessiert Euch zu diesem Thema? Was muss Euch zu diesem Thema interessieren? Ich habe versucht, ein paar Fragen, die mich an Eurer Stelle interessieren würden, zusammenzustellen:

1. Welche Bestimmungen, die das Bauen an der Kantonsstrasse betreffen, haben Aenderungen erfahren?
2. Was bedeuten diese Aenderungen für die Zuständigkeit und das Verfahren?
3. Wie sind Ausnahmegewilligungsgesuche für Unterschreitungen der Baulinie oder des gesetzlichen Bauabstandes von der Kantonsstrasse zu beurteilen?
4. Wie sind Ausnahmegewilligungsgesuche für Ein- und Ausfahrten auf die Kantonsstrasse zu beurteilen?

### Zur 1. Frage:

**Welche Bestimmungen, die das Bauen an der Kantonsstrasse betreffen, haben Aenderungen erfahren?**

Im wesentlichen hat es **in 3 Bereichen** Aenderungen gegeben, nämlich:

1. ist der **§ 49 Abs. 3 KBV** leicht abgeändert worden. Die Höhe von Stützmauern entlang von Strassen ist bisher im Einzelfall bei Gemeindestrassen von der Baukommission und bei Kantonsstrassen vom Bau-Departement bestimmt worden. Neu wird die Baukommission auch für die Festlegung der Höhe von Stützmauern entlang von Kantonsstrassen zuständig. Nur bei ausserhalb der Bauzone gelegenen Stützmauern wird das Bau-Departement im Rahmen des Ausnahmegewilligungsverfahrens nach Art. 24 RPG mitbestimmen.
2. ist der **§ 52 KBV** stark abgeändert worden. Dieser Paragraph regelt die Zuständigkeit, das Verfahren und die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen zur Unterschreitung der Baulinie oder des gesetzlichen Bauabstandes von der Kantonsstrasse (nachfolgend wird vereinfachend vom „Bauabstand von der Kantonsstrasse“ gesprochen, gemeint ist aber immer die Baulinie und der gesetzliche Bauabstand von der Kantonsstrasse gemäss § 46 Abs. 1 KBV). Näheres dazu unter den Fragen 2 und 3.
3. sind die §§ 19, 20 und 22 der kantonalen Verordnung über den Strassenverkehr aufgehoben und ein neuer **§ 53<sup>bis</sup>** in die KBV eingefügt worden. Dieser neue Paragraph 53<sup>bis</sup> KBV regelt nun die Zuständigkeit, das Verfahren und die Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung von Ein- und Ausfahrten auf die Kantonsstrasse. Näheres dazu unter den Fragen 2 und 4.

## Zur 2. Frage:

### Was bedeuten diese Aenderungen für die Zuständigkeit und das Verfahren ?

Nach der neuen Regelung (§§ 52 Abs. 1 und 3 und 53<sup>bis</sup> Abs. 2 KBV) ist die **Baukommission innerhalb** der Bauzone neu auch zuständig für die Prüfung und Beurteilung von

- a) Ausnahmegewilligungsgesuchen für die Unterschreitung des Bauabstandes von der Kantonsstrasse und
- b) Ausnahmegewilligungsgesuchen für die Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse.

**Ausserhalb** der Bauzone bleibt nach wie vor das **Bau-Departement** zur Prüfung und Beurteilung von solchen Ausnahmegewilligungsgesuchen zuständig (§§ 52 Abs. 3 und 53<sup>bis</sup> Abs. 2 KBV).

Im übrigen haben diese Aenderungen für das Verfahren zumindest **3 wichtige Auswirkungen**, nämlich bezüglich Publikation, Einbezug des Kreisbauamtes und Beschwerdeverfahren:

1. Zur **Publikation**: Laut § 67 Abs. 2 KBV sind Gesuche um Ausnahmegewilligungen jeder Art mit dem Baugesuch zu publizieren. Dies gilt auch für Ausnahmegewilligungsgesuche für die Unterschreitung des Bauabstandes von der Kantonsstrasse wie auch für Ausnahmegewilligungsgesuche für Ein- und Ausfahrten auf die Kantonsstrasse. Bei der Baupublikation müsst Ihr deshalb beim jeweiligen Baugesuch zwingend angeben, welche Ausnahmegewilligungsgesuche gestellt worden und nötig sind. Unterlässt Ihr die Publikation der Ausnahmegewilligungsgesuche, riskiert Ihr, dass Euer Entscheid aus formellen Gründen (Verletzung des rechtlichen Gehörs) aufgehoben werden muss. Aus Rechtssicherheitsgründen ist die Publikation aller Ausnahmegewilligungsgesuche deshalb ein Muss.
2. Zum **Einbezug des Kreisbauamtes**: Nach der neuen gesetzlichen Regelung (§§ 52 Abs. 2 und 53<sup>bis</sup> Abs. 2 KBV) hat die Baukommission bei Ausnahmegewilligungsgesuchen das zuständige Kreisbauamt **vorgängig anzuhören**. Dies gilt sowohl bei der Unterschreitung des Bauabstandes als auch für Ein- und Ausfahrten auf die Kantonsstrasse. Vorgängige Anhörung bedeutet dabei, dass Ihr das zuständige Kreisbauamt **vor Eurem Entscheid** (resp. vor Ueberweisung ans Bau-Departement bei Gesuchen ausserhalb Bauzone) anhört. Die Anhörung erfolgt am besten anlässlich eines Augenscheines an Ort und Stelle nach Ablauf der Einsprachefrist (damit diesbezügliche Einsprachepunkte Dritter besprochen werden können). Aus dem Begriff der Anhörung (es gibt jemand, der anhört, und jemand, der angehört wird) ergibt sich, dass die **Initiative zur Anhörung immer von der Baukommission** ausgehen muss, und nicht vom zuständigen Kreisbauamt. Aus diesem Begriff ergibt sich aber auch, dass sich dieses auch nicht mittels Einsprache ins Verfahren einschalten muss. Das (Behörden-) **Beschwerderecht** steht dem zuständigen Kreisbauamt zu (§ 52 Abs. 2 KBV), ohne dass es vorgängig eine Einsprache erhoben haben müsste. Es ist deshalb selbstverständlich, dass der Entscheid der Baukommission über das Ausnahmegewilligungsgesuch dem zuständigen Kreisbauamt in jedem Fall formell zu eröffnen ist. Ohne Eröffnung würde dem Kreisbauamt die Ausübung seines Beschwerderechtes verunmöglicht.
3. Zum **Beschwerdeverfahren**: Entscheide der Baukommission über Ausnahmegewilligungsgesuche nach §§ 52 und 53<sup>bis</sup> KBV sind im **ordentlichen Baubeschwerdeverfahren** anfechtbar (§ 2 Abs. 3 KBV). In Gemeinden, die den Gemeinderat als 1. Beschwerdeinstanz eingesetzt haben, entscheidet der Gemeinderat auch über Beschwerden gegen Entscheide der Baukommission über solche Ausnahmegewilligungsgesuche. Dies gilt - nicht zuletzt aus Gründen der Verfahrenskoordination - auch für die Beschwerden der Kreisbauämter.

### Zur 3. Frage:

#### Wie sind Ausnahmegewilligungsgesuche für Unterschreitungen des Bauabstandes von der Kantonsstrasse zu beurteilen ?

Vorab: Wie gross ist der Bauabstand von der Kantonsstrasse überhaupt? Sofern in den Nutzungsplänen (insb. in Strassen- und Baulinienplänen) nichts anderes bestimmt ist (mittels Baulinien), beträgt der Bauabstand bei Durchgangsstrassen I. Klasse mindestens 8 m und bei den übrigen Verkehrsflächen mindestens 5 m (so die Regelung in § 46 Abs. 1 KBV).

Aufgrund von § 52 Abs. 1 KBV können Ausnahmen für die Unterschreitung dieses Bauabstandes bewilligt werden, wenn die **Voraussetzungen von § 67 KBV** erfüllt sind. Eine Ausnahme kann darum nur erteilt werden, wenn

1. **ausserordentliche Verhältnisse** vorliegen,
2. die Einhaltung vom vorgeschriebenen Bauabstand eine **unverhältnismässige Härte** bedeuten würde und
3. **weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt** werden.

Diese restriktiven Voraussetzungen sind Ausdruck des **Grundsatzes**, dass Ausnahmegewilligungen **nur im Einzelfall** erteilt werden - und **nicht als Regel** in ihrer Wirkung den Nutzungsplan oder das Gesetz abändern - dürfen. Sind Bauabstände überholt, können sie im Nutzungsplanverfahren abgeändert werden (§ 40 i.V.m. § 15 ff. PBG, § 46 KBV).

Unter dieser Vorgabe kommen - in Anlehnung an die bisherige Praxis des Bau-Departementes - insbesondere in folgenden Fällen Ausnahmegewilligungen für Bauten und bauliche Anlagen (im folgenden kurz „Bauten“ genannt) in Betracht:

1. Für Neubauten, wenn
  - a) die Einhaltung des Bauabstandes eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde, insbesondere eine andere zweckmässige Ueberbauung nicht möglich ist,
  - b) an der entsprechenden Strasse die überwiegende Anzahl der Bauten bereits im Bauabstand steht und mit dem Neubau lediglich bestehende Baulücken geschlossen werden,
  - c) die Unterschreitung des Bauabstandes aus Gründen des Ortsbildschutzes geradezu geboten erscheint,
  - d) die Bauten - insbesondere Neubauten wie Garagen - eine zweckmässige Lösung darstellen, gesetzeskonforme Lärmverhältnisse herzustellen,
  - e) Kleinbauten von ihrer Funktion her näher an den Strassen- oder Trottoirrand gehören (Buswartehäuschen, Reklametafeln, Telefonkabinen, Tankstellen u.ä.).
2. Für unterirdische Bauten.
3. Für Umbauten oder Aufbauten innerhalb des bestehenden Gebäudegrundrisses.
4. **Für Anbauten von untergeordneter Bedeutung.**

In allen diesen Fällen dürfen - und dies als weitere Voraussetzung nach § 67 KBV - **weder überwiegende öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt** werden. Solche Interessen sind insbesondere verletzt, wenn die fragliche Baute zu Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit führt, ein zukünftig zu erwartender Ausbau der Kantonsstrasse oder das Legen von Leitungen erschwert wird, der Näherbau zu gesetzwidrigen Immissionsverhältnissen führt oder das Orts- und Strassenbild beeinträchtigt wird.

**Beispiel:**

Herr X. besitzt ein unüberbautes Grundstück an einer Kantonsstrasse in der Wohnzone. An dieser Kantonsstrasse stehen bereits mehrere ältere Gebäude im Bauabstand. Bei all diesen Gebäuden sind die Alarmwerte nach der Lärmschutz-Verordnung überschritten. Herr X. möchte nun ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen bauen, ebenfalls teilweise im Bauabstand. Geben Sie ihm eine Ausnahmegewilligung dazu?

Antwort: Nein! Zwar stehen an dieser Strasse die älteren Gebäude auch im Bauabstand, so dass mit dem Bau des Mehrfamilienhauses eine bestehende Baulücke geschlossen werden könnte. Weil der Näherbau an die Kantonsstrasse zu gesetzeswidrigen Immissionsverhältnissen führt - und damit das überwiegende Interesse am Schutz vor Lärm verletzt wird -, kann im vorliegenden Fall keine Ausnahmegewilligung erteilt werden.

Anders wäre der Entscheid, wenn Herr X. eine Baute ohne lärmempfindliche Räume, beispielsweise eine Garage, in die Baulücke stellt und damit beim hinterliegenden Mehrfamilienhaus die Lärm-Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Der Näherbau führt damit zu keinen gesetzeswidrigen Immissionsverhältnissen. Im Gegenteil, der Näherbau stellt so eine zweckmässige Lösung dar, um gesetzeskonforme Lärmverhältnisse herzustellen.

Ausnahmegewilligungen für die Unterschreitung des Bauabstandes können mit **Auflagen und Bedingungen**, insbesondere gegen Revers (d.h. mit Widerrufsvorbehalt) mit oder ohne Mehrwertverzicht erteilt werden. Beides kann (resp. muss) auf Anmeldung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden. Wie Revers und Mehrwertverzicht zu formulieren sind, ist aus der Musterverfügung (s. Anhang 1) ersichtlich.

Die Frage, ob die Ausnahmegewilligung mit oder ohne Revers und mit oder ohne **Mehrwertverzicht** erteilt wird, ist von Fall zu Fall nach folgenden Kriterien zu beurteilen:

1. Nach der Wahrscheinlichkeit eines Strassenausbaus bzw. generell nach der Notwendigkeit, die Baute wieder zu entfernen.
2. Nach der finanziellen Tragweite der baulichen Massnahme (nur für den Unterhalt oder die Herstellung des Standards kann i.d.R. kein Revers verlangt werden).
3. Bei Bausummen von Fr. 100'000.- und mehr ist in jedem Fall
  - unabhängig von der Wahrscheinlichkeit des Strassenausbaus
  - ein Revers mit Mehrwertverzicht anzuordnen.

**Zur 4. Frage:**

**Wie sind Ausnahmegewilligungsgesuche für Ein- und Ausfahrten auf die Kantonsstrassen zu beurteilen?**

Nach § 53<sup>bis</sup> KBV dürfen **neue Ein- und Ausfahrten** an Kantonsstrassen und die **Erweiterung** oder **bedeutsame Mehrnutzung von bestehenden** Ein- und Ausfahrten nur bewilligt werden, wenn

- a) eine zweckmässige Erschliessung des Grundstückes anders nicht möglich ist, insbesondere wenn die kommunale Nutzungsplanung nicht eine andere Erschliessung vorsieht und

- b) die Ein- und Ausfahrt verkehrstechnisch richtig gestaltet ist und zu keiner Verkehrsgefährdung führt.

Damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, müssen beide Voraussetzungen kumulativ gegeben sein.

Auch diese Ausnahmegewilligung kann mit **Auflagen und Bedingungen**, insbesondere auch gegen **Revers (mit und ohne Mehrwertsverzicht)** erteilt werden (§ 9 Abs. 5 KBV). Bezüglich Formulierung und Anmerkung im Grundbuch kann auch hier auf die Musterverfügungen (Anhänge 1 und 2) verwiesen werden.

**Beispiel:**

Frau Y. hat ein unüberbautes Grundstück an der Kantonsstrasse in der Wohnzone. Im kommunalen Erschliessungsplan ist eine rückwärtige Erschliessung dieses Grundstückes vorgesehen. Diese rückwärtige Erschliessungsstrasse ist noch nicht erstellt und im übrigen auch nicht im Erschliessungsprogramm der Gemeinde für die nächsten 5 Jahre enthalten. Frau Y. möchte ihr Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus überbauen, möchte aber die Kosten für die Erstellung der rückwärtigen Erschliessungsstrasse nicht bevorschussen. Mit dem Baugesuch stellt sie deshalb ein Ausnahmegewilligungsgesuch für eine Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse. Kann ihr eine solche Ausnahmegewilligung erteilt werden?

Antwort: Nein. Weil der kommunale Erschliessungsplan für dieses Grundstück eine Erschliessung vorsieht, eine andere zweckmässige Erschliessung also möglich ist, kann keine Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse bewilligt werden. Dass Frau Y. die rückwärtige Erschliessung bevorschussen müsste, vermag an diesem Ergebnis nicht das Geringste zu ändern.

**Beispiel:**

Herr Z. hat ein Grundstück in der Gewerbezone. Dieses Grundstück ist zwischen der SBB-Linie und der stark befahrenen Kantonsstrasse eingeklemmt. Herr Z. möchte darauf eine Carosserie-Werkstatt mit Tankstelle erstellen mit Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse. Wird dafür eine Ausnahmegewilligung erteilt?

Antwort: Ja. Eine Erschliessung über die SBB-Linie kommt nicht in Frage. Eine andere zweckmässige Erschliessung ist nicht möglich. Die Ein- und Ausfahrt muss jedoch verkehrstechnisch richtig gestaltet sein und darf zu keinen Verkehrsgefährdungen führen.

**Variante:**

Was ist, wenn Herr Z. in Volumen, das er für den Carosserie-Betrieb nicht benötigt, eine Wohnung für seinen erwachsenen Sohn, welcher auch Auto fährt, einbaut? Wird eine Ausnahmegewilligung erteilt?

Antwort: Nein, weil gar keine Ausnahmegewilligung erforderlich ist. Der Einbau der Wohnung führt zwar dazu, dass die bestehende Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse mehr benutzt wird. Mit Blick auf den Verkehrsstrom auf der Kantonsstrasse und mit Blick auf die Anzahl der Ein- und Ausfahrten, die durch den Carosseriebetrieb (Tankstelle) bedingt sind, erscheint die Mehrnutzung als nicht bedeutsam im Sinne von § 53<sup>bis</sup> Abs. 1 KBV.

## **Muster**

Baukommission der EG X.

Datum

# **VERFÜGUNG**

Gesuch Frau A. um Ausnahmegewilligung nach § 52 KBV

## **I. Feststellungen**

1. Frau A. beabsichtigt, auf ihrem Grundstück GB Nr. .... einen EFH-Neubau zu errichten. Die vorgesehene Baute kommt teilweise in den rechtskräftigen Baulinienabstand entlang der Kantonsstrasse zu liegen, weshalb um eine Ausnahmegewilligung nach § 52 KBV nachgesucht wird.
2. Das Ausnahmegewilligungsgesuch wurde vom .... bis .... publiziert. Einsprachen sind keine eingegangen.
3. Am .... wurde von der Baukommission in Anwesenheit der Gesuchstellerin und des Kreisbauadjunkten ein Augenschein durchgeführt.

## **II. Erwägungen**

1. Die Gesuchsunterlagen wurden vollständig eingereicht. Das Verfahren wurde richtig durchgeführt.
2. Gemäss § 52 KBV kann die Baukommission eine Unterschreitung der Baulinie ausnahmsweise bewilligen, wenn die Voraussetzungen nach § 67 KBV erfüllt sind. Es müssen danach ausserordentliche Verhältnisse vorliegen, die Einhaltung des Baulinienabstandes muss für Frau A. eine unverhältnismässige Härte bedeuten, und es dürfen weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen durch die Gewährung der Ausnahmegewilligung verletzt werden.
3. Die Prüfung der Gesuchsunterlagen, der Augenschein sowie die Anhörung des Kreisbauamtes haben ergeben, dass das Grundstück von Frau A. ohne Unterschreitung des Baulinienabstandes zweckmässig nicht überbaut werden kann (Ausnahmetatbestand Ziff. 1.a der Zusammenfassung der Praxis des Bau-Departements vom November 1996). Die Verkehrssicherheit auf der Kantonsstrasse wird durch das Bauvorhaben ebensowenig beeinträchtigt wie andere öffentliche oder schützenswerte private Interessen.
4. Im vorliegenden Bereich kann jedoch ein künftiger Ausbau der Kantonsstrasse nicht ganz ausgeschlossen werden. Auch ist die finanzielle Tragweite des Bauvorhabens innerhalb des Baulinienabstandes beachtlich.



5. Aus den dargelegten Gründen kann dem Gesuch um Ausnahmegewilligung entsprochen werden. Die Bewilligung ist jedoch nur gegen Revers und mit Mehrwertsverzicht zu erteilen. Diese Auflagen und Bedingungen sind im Grundbuch anzumerken.

Die Baukommission der EG X.

**b e s c h l i e s s t :**

1. Frau A. wird die Ausnahmegewilligung erteilt, für den Einfamilienhaus-Neubau auf Grundstück GB Nr. .... den Baulinienabstand zur Kantonsstrasse gemäss beigeheftetem Situationsplan 1:500 unter folgenden Auflagen und Bedingungen zu unterschreiben.
2. Die Ausnahmegewilligung erfolgt gegen Revers, d.h., sie kann jederzeit ganz oder teilweise widerrufen werden, wenn es die öffentlichen Interessen, insbesondere am Strassenbau, erfordern.
3. Die Gesuchstellerin verzichtet für sich und alle späteren Eigentümer von GB Nr. .... zugunsten des Kantons Solothurn und der Gemeinde X. auf die Geltendmachung eines allfälligen Mehrwertes, welcher durch den vorliegenden EFH-Neubau entsteht. Der Verzicht umfasst insbesondere alle Forderungen, welche sich aus einer Enteignung ergeben könnten.
4. Revers und Mehrwertsverzicht sind im Grundbuch auf GB Nr. .... auf Kosten der Gesuchstellerin anzumerken. Diese Verfügung gilt als Anmeldung an das Grundbuchamt.

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diese Verfügung kann innert 10 Tagen beim .... (Gemeinderat X. oder Bau-Departement des Kantons Solothurn) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Baukommission der EG X.  
Präsident/in:     Aktuar/in:

**Verteiler:**

- Frau A. (einschreiben)
- Kreisbauamt (einschreiben)
- Amtschreiberei (betr. Ziff. 4 des Dispositivs)

## **Muster**

Baukommission der EG Y.

Datum

# **VERFÜGUNG**

Gesuch Herr B. um Ausnahmegewilligung nach § 53<sup>bis</sup> KBV

## **I. Feststellungen**

1. Herr B. beabsichtigt, auf seinem Grundstück GB Nr. .... ein Mehrfamilienhaus zu erstellen. Zur verkehrstechnischen Erschliessung ist die Errichtung einer neuen Ein- und Ausfahrt an der Kantonsstrasse vorgesehen. Es wird um die hierfür notwendige Ausnahmegewilligung nach § 53<sup>bis</sup> KBV nachgesucht.
2. Das Ausnahmegewilligungsgesuch wurde vom .... bis .... publiziert. In einer Einsprache macht Nachbar C. geltend, das Gesuch sei abzuweisen, da eine andere Erschliessung des Grundstücks möglich sei. Die Einsprache wurde von der Baukommission an das Kreisbauamt zur Stellungnahme weitergeleitet.
3. Am .... wurde von der Baukommission in Anwesenheit des Gesuchstellers, des Einsprechers und des Kreisbauadjunkten ein Augenschein durchgeführt.

## **II. Erwägungen**

1. Herr C. ist als Nachbar zur Einsprache legitimiert. Auf seine frist- und formgerecht eingereichte Einsprache ist daher einzutreten.
2. Die Gesuchsunterlagen wurden vollständig eingereicht. Das Verfahren wurde richtig durchgeführt.
3. Gemäss § 53<sup>bis</sup> KBV bedarf die Errichtung einer neuen Ein- und Ausfahrt an einer Kantonsstrasse der Ausnahmegewilligung durch die Baukommission. Diese kann erteilt werden, wenn eine andere zweckmässige Erschliessung des Grundstücks nicht möglich ist und die Ein- und Ausfahrt verkehrstechnisch richtig gestaltet ist und zu keiner Verkehrsgefährdung führt.
4. Die Prüfung der Gesuchsunterlagen, der Augenschein sowie die Anhörung des Kreisbauamtes haben ergeben, dass das Grundstück nur von der Kantonsstrasse her zweckmässig erschlossen werden kann.
5. Durch die neue Ein- und Ausfahrt kann sich zwar eine gewisse Verkehrsgefährdung ergeben. Diese Gefahr kann jedoch durch Auflagen und Bedingungen ausgeschlos-

sen werden. So müssen sämtliche Fahrzeuge innerhalb des privaten Grundes gewendet werden, sodass nur vorwärts auf die Kantonsstrasse ausgefahren werden kann.

Weiter dürfen wegen der Verkehrsübersicht keine sichtbehindernden Anpflanzungen vorgenommen oder solche Einfriedigungen erstellt werden.

6. Aus diesen Gründen ist die Einsprache des Nachbarn C. abzuweisen, und das Gesuch um Ausnahmegewilligung ist unter Auflagen und Bedingungen gutzuheissen.

Die Baukommission der EG Y.

**b e s c h l i e s s t :**

1. Die Einsprache des Herrn C. wird abgewiesen.
2. Herrn B. wird die Ausnahmegewilligung erteilt, unter den nachfolgenden Auflagen und Bedingungen eine neue Ein- und Ausfahrt an die Kantonsstrasse zu errichten.
3. Sämtliche Fahrzeuge sind innerhalb des privaten Grundes zu wenden, sodass nur vorwärts auf die Kantonsstrasse ausgefahren wird.
4. Es dürfen längs der Kantonsstrasse keine sichtbehindernden Anpflanzungen vorgenommen oder solche Einfriedigungen erstellt werden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese Verfügung kann innert 10 Tagen beim .... (Gemeinderat Y. oder Bau-Departement des Kantons Solothurn) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Baukommission der EG Y.  
Präsident/in:    Aktuar/in:

Verteiler:

- Herr B. (einschreiben)
- Herr C. (einschreiben)
- Kreisbauamt (einschreiben)

## 6. Der Bauabstand bei Gewässern

### Empfehlungen und Hinweise für die Baugesuchsbearbeitung

#### Schutzzweck

Alle öffentlichen Bäche, Flüsse und Seen sowie deren Ufer stehen durch gesetzliche Bestimmungen, Richt- und Nutzungspläne unter Schutz. Damit sollen namentlich bezweckt werden:

- die Erhaltung der natürlichen Ufer,
- die Freihaltung der Ufer vor Überbauung,
- der freie Zugang zu den Ufern,
- die Erhaltung und Förderung der Vegetation entlang der Ufer.

#### Gesetzesbestimmungen

- § 138 Planungs- und Baugesetz (Fassung vom 22. September 1996)
- § 42 Wasserrechtsgesetz vom 27. September 1959
- § 31 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980
- § 32 Abs.1 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (Fassung vom 7. Mai 1996)
- § 33 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980
- § 35 Abs.1 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (Fassung vom 7. Mai 1996)

#### 1. Zu erwartende Gesuche

- Neubauten (z.B. MFH, EFH, Garagen, Gartenhäuschen, Schöpfe, Kleintierställe)
- Umbauten von bereits in der Bauverbotszone stehenden Objekten
- Anbauten
- Terrainveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen)
- Wege, Treppen, Mauern, Plätze
- Zäune
- Schwimmbäder, Teiche
- Ober- und unterirdische Leitungen, Schächte, Trafostationen, Verteilkkabinen
- usw.

#### 2. Art des betroffenen Gewässers

- 2.1 Auf genügende Kapazität ausgebautes Gewässer?  
Wenn nein, muss mit einem künftigen Gewässerausbau gerechnet werden? Wie erfolgt dieser Ausbau (Abtiefung, Verbreiterung, Verlegung usw.)?  
Ist damit zu rechnen, sollten zur Festlegung der zuzustehenden Gewässerabstandsunterschreitung, hinsichtlich eines künftigen Ausbaus, versierte Fachleute beigezogen werden.
- 2.2 Überflutungsgefährdetes Gewässer?  
wie
  - Gewässer, die ein zu kleines Profil aufweisen
  - Gewässer mit lokalen Engpässen (z.B. zu kleine Durchlässe, Verengungen, Bewuchs usw.)
  - Gewässer mit starkem Geschiebetrieb bzw. starker Geschwemmselführung, die Ablagerungen bzw. Verstopfungen verursachen und zu Überflutungen führen können

Wenn ja, sollten zur Festlegung der zuzustehenden Gewässerabstandsunterschreitung, hinsichtlich eines künftigen Gewässerausbaus, versierte Fachleute beigezogen werden.

2.3 Hochwasserführendes Gewässer?

wie

- Bäche, die durch ihre topographische Lage unberechenbar sind und deren Wasserführung starken Schwankungen unterliegen
- über längere Strecken führende Bäche mit mehreren Seitenzuflüssen und immer häufigeren Anschlüssen von Entlastungs- und Entwässerungsleitungen

Wenn ja Vorgehen analog 2.2.

2.4 Nicht hochwasserführendes Gewässer?

wie

- Quellbäche
- künstlich gespiesene Bäche
- kleine Bäche in flachem Gebiet

Wenn ja sollte für die Beurteilung der Gewässerabstandsunterschreitung verstärkt der ökologische Wert und der Erholungswert des betroffenen Gewässers berücksichtigt werden.

2.5 Eingedoltes Gewässer?

Wenn ja sollte für die Beurteilung der Gewässerabstandsunterschreitung stets geprüft werden, ob im Zuge einer künftigen Sanierung die Möglichkeit besteht, die Eindolung durch ein offenes, naturnahes Gerinne zu ersetzen.

Auch für eingedolte Gewässer gilt die Einhaltung des Gewässerabstandes (Bauverbotszone). Eindolungen werden im Laufe der Zeit baufällig und müssen früher oder später ersetzt werden. Es ist deshalb darauf zu achten, dass für künftige Sanierungsarbeiten stets genügend Platz für einen rationellen Maschineneinsatz vorhanden ist.

**Bei Unklarheiten sollte Rücksprache mit dem Kantonalen Amt für Wasserwirtschaft genommen werden!**

### 3. Einstufung des Bauvorhabens

3.1 Rechtfertigt das Bauvorhaben eine Unterschreitung des Gewässerabstandes?

- Neuzuerstellende MFH und EFH sollen den gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerabstand einhalten. Dies ist bei entsprechender Planung möglich.
- Gartenhäuschen, Kleintierställe, Schöpfe usw. sind zwar von der Bauherrschaft wünschbar, aber nicht unbedingt notwendig. Sie rechtfertigen eine Unterschreitung des Gewässerabstandes kaum.
- Terrainveränderungen sollten nur in zwingenden Fällen bewilligt werden (z.B. aus Hochwasserschutzgründen, zur Anpassung an das umliegende Terrain).
- Bei Zäunen sollte die 'Zaunrichtlinie' unter Ziffer 5 beachtet werden.

3.2 Platzverhältnisse

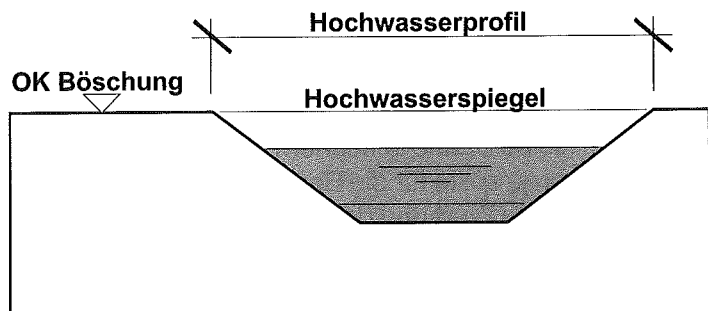
Bei der Überbauung eines Grundstückes sind verschiedene Punkte zu berücksichtigen: z.B. die Grundstückgrösse, die Lage des Grundstückes, die Zufahrtsverhältnisse, die Topographie usw.. Ob und unter welchen Bedingungen ein Bauvorhaben realisiert werden

kann, ist deshalb stets individuell aufgrund der örtlichen Verhältnisse und Gegebenheiten zu überprüfen und zu entscheiden. Dabei spielt auch die Art des betroffenen Gewässers eine wichtige Rolle.

- Ist das Baugrundstück genügend gross, sollte eine Unterschreitung des gesetzlichen Gewässerabstandes grundsätzlich verweigert und eine andere Platzierung des Bauvorhabens verlangt werden.
- Ist das Baugrundstück klein und rechtfertigt das geplante Bauvorhaben einen Näherbau, sollte geprüft werden, welche Unterschreitung zugestanden wird.

Ein Näherbau bis 1 m an ein offenes wie eingedoltes Gewässer sollte nur in zwingenden, wohlbegründeten Ausnahmefällen zugestanden werden!

Im Hochwasserprofil sind keine Ausnahmegewilligungen zu erteilen!



#### 4. Ausnahmegewilligung

##### Gesetzesbestimmungen

- |                     |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------|
| § 32 Abs.1          | NHV (Text gemäss Änderung vom 7. Mai 1996)  |
| § 33 NHV            | (Text gemäss Fassung vom 14. November 1980) |
| § 35 Abs.1, 2 und 3 | (Text gemäss Änderung vom 7. Mai 1996)      |

##### 4.1 Allgemeine Auflagen

- Rechte Dritter sowie bestehende und künftige Gesetze bleiben vorbehalten. Privatrechtliche Einwendungen gegen das Vorhaben werden an den Zivilrichter verwiesen. Eine allfällige Inanspruchnahme des Grundeigentums Dritter ist vom Inhaber der Bewilligung mit den Grundeigentümern direkt zu regeln.
- Der Inhaber der Bewilligung haftet für alle Folgen, die sich aus dem Bau und Bestand des bewilligten Objektes ergeben. Ferner übernimmt die öffentliche Hand keine Haftung für Schäden, die durch Hochwasser oder andere Ereignisse am bewilligten Objekt entstehen.
- Das bewilligte Objekt untersteht der behördlichen Aufsicht. Den mit der Ausübung betrauten Organen ist jederzeit ungehindert Zutritt zum Objekt zu gewähren.
- Die beiliegenden Planunterlagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung.
- Am bewilligten Objekt dürfen ohne vorherige Bewilligung der Baubehörde keine Änderungen vorgenommen werden.
- Werden am Gewässer im öffentlichen Interesse irgendwelche Veränderungen vorgenommen, so hat der Bewilligungsinhaber alle Umtriebe und Inkonvenienzen ohne Entschädigungsanspruch zu dulden und den in der Bauverbotszone liegenden Teil des Objektes, wenn nötig, auf eigene Kosten den neuen Verhältnissen anzupassen oder zu entfernen.

#### 4.2 Spezielle Auflagen

Diese sind von der Baubehörde aufgrund der jeweiligen Gegebenheiten individuell festzulegen. Zudem wird auf die Richtlinie Hecken/ Ufergehölze verwiesen.

#### 5. Zaunrichtlinie

Kriterien, welche allenfalls die Erstellung von Zäunen in der Bauverbotszone von Gewässern rechtfertigen.

Zäune zum Schutz spielender Kinder längs Gewässern, die

- eine starke oder stark schwankende Wasserführung aufweisen.
- vom Staat oder mit staatlicher Hilfe verbaut wurden und bei denen infolge der Verbauung ein erhöhtes Risiko geschaffen wurde, so dass demzufolge eine gewisse Werkhaftung besteht.
- eine erhöhte Absturzgefahr aufweisen (z.B. senkrechte Ufermauern, hochgezogene Uferpflasterung).

Zäune die verhindern, dass

- Privatgrundstücke von Unbefugten betreten werden.
- Tiere fortlaufen.
- Tiere Bachufer betreten und zerstören können.

**In jedem Fall muss aber der Zaun soweit vom Bach entfernt erstellt werden, dass der Zugang zum Bach für die Fischerei gewährleistet bleibt.**

**Auch müssen die Zaunteilstücke in der Bauverbotszone von Bächen für allfällige Bauarbeiten leicht demontierbar ausgeführt werden.**

## 7. Die Bewilligung von Reklamen

### 1. Die Baukommissionen werden in Zukunft auch für die Bewilligung von Reklamen entlang von Kantonsstrassen und Autobahnen zuständig sein.

**Reklamen interessieren den Gesetzgeber aus 2 Gründen:**

1. Sie können die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, wenn sie insbesondere Fahrzeuglenker ablenken.
2. Sie können das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild durch ihre Anzahl, Grösse und Gestaltung beeinträchtigen oder verunstalten.

### 2. Die Regelungsdichte im Reklamewesen ist beachtlich:

Der **Bund** nimmt sich der Verkehrssicherheit an und regelt das Reklamewesen

- im Strassenverkehrsgesetz
- in der Strassensignalisationsverordnung
- in Weisungen des Eidg. Justiz- und Polizei-Departementes
- in den Normen der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute (SN 640 625 c)

Der **Kanton** nimmt sich der Aesthetik an und regelte bis anhin das Reklamewesen in einer Reklameverordnung aus dem Jahre 1954 und zugehörigen Richtlinien zur Reklameverordnung.

**Auf den 1. Januar 1997 treten Reklameverordnung und Richtlinien des Departementes aus dem Jahre 1954 ausser Kraft.**

Diese beiden Erlasse werden ersetzt durch die **Richtlinien des Regierungsrates vom 28. Oktober 1996**. Im Anhang zu diesen Richtlinien finden Sie auch zu Ihrer Information die massgeblichen bundesrechtlichen Bestimmungen.

### 3. Zum juristischen Stellenwert der Reklamen:

Das Problem, welches sich bei der Bewilligung von Reklamen stellt, ist meistens nicht die einzelne Reklame, sondern die Gefahr, dass Reklamelandschaften entstehen, wie wir sie zum Teil aus dem Ausland kennen. Der Reklame ist natürlich auch immanent, dass sie auffallen will, sie reklamiert Aufmerksamkeit. Wenn die Baukommissionen nun als Bewilligungsbehörde ein Reklamegesuch ablehnen, weil es zu gross ist oder sonst wie stark stört, so wird das der Gesuchsteller vielleicht noch akzeptieren. Was er aber sicher nicht akzeptieren wird, ist, wenn bei ihm nicht der gleiche Massstab angelegt wird wie beim Nachbarn oder seinem Konkurrenten. Das heisst, der **Rechtsgleichheit** kommt bei der Behandlung von Reklamegesuchen eine grosse Bedeutung zu. Das bedeutet aber auch, dass gerade in diesem Bereich, wo Aesthetik eine grosse Rolle spielt, ein gewisser Schematismus notwendig ist. Das ist auch der Grund dafür, warum das Bundesrecht zu dieser Materie relativ viele Bestimmungen aufstellt. Das heisst: Die Baukommissionen müssen sich bei der Behandlung von Reklamegesuchen von Anfang an gut überlegen, was für eine Praxis sie einschlagen wollen. Wenn die Baukommissionen am Anfang relativ grosszügig sind, besteht die Gefahr, dass - wegen des Anspruchs des Bürgers auf rechtsgleiche Behandlung - der Reklamewald nicht mehr gestoppt werden kann.



Die Richtlinien des Regierungsrates sollen den Baukommissionen für die Praxis eine Hilfe sein. Sie stellen kein Gesetz und keine Verordnung dar, welche direkt für den Bürger Rechtswirkungen entfalten. Sie bilden eine Grundlage für die Behandlung der Baugesuche.

**4. Zur Definition der Reklamen:**

Die Richtlinien unterscheiden zwei Arten von Reklamen, nämlich die **Eigenreklame** und die **Fremdreklame**.

**Eigenreklamen** (vgl. § 64<sup>bis</sup> KBV) beziehen sich auf Liegenschaften, wo sie angebracht sind. Ziffer 2 der Richtlinie befasst sich mit den Eigenreklamen.

**Fremdreklamen**, welche unter Ziffer 3 geregelt sind, dürfen nur an sogenannten Anschlagstellen bewilligt werden.

**5. Schliesslich zum Bewilligungsverfahren selbst:**

**Gesuche für Reklamen sind bei der Baubehörde einzureichen, wie andere Baugesuche auch.** § 3 Abs. 2 lit. d) KBV sagt denn auch ausdrücklich für Reklamen sei ein Baugesuch einzureichen. Die Baukommissionen haben dann zu prüfen, ob eine Publikation erforderlich ist. § 8 Absatz 2 KBV gibt hier Kriterien. Im weiteren Verfahren ist dann das Reklamegesuch wie ein normales Baugesuch zu behandeln. Es gibt eine Verfügung, die gleichen Rechtsmittel, die gleichen Beschwerdeinstanzen wie beim Baubewilligungsverfahren (siehe Musterverfügung).

## **Muster**

Baukommission  
1001 Musterwil

Datum

# **VERFUEGUNG**

Reklamegesuch Garage Klötzli, Hauptstrasse, Musterwil

## **I. Feststellungen**

1. Am .... reichte die Firma Lichtwerbung AG im Auftrag der Garage Klötzli ein Reklamegesuch für das Aufstellen einer freistehenden Reklame (Totem) ein.
2. Das Reklamegesuch wurde vom .... bis .... publiziert. Einsprachen sind keine eingegangen.
3. Am .... wurde von der Baukommission in Anwesenheit der Gesuchsteller ein Augenschein durchgeführt.

## **II. Erwägungen**

1. Gemäss § 3 Abs. 2 lit. d KBV bedarf das Anbringen von Reklamen einer Baubewilligung. Es kann dafür eine Bewilligung erteilt werden, wenn die Voraussetzungen nach § 64<sup>bis</sup> sowie die Vorschriften des Bundes über den Strassenverkehr erfüllt sind.

Im übrigen werden die Reklame-Richtlinien des Regierungsrates vom 28. Oktober 1996 zur Beurteilung des Gesuches herangezogen.

2. Die Prüfung der Gesuchsunterlagen und der Augenschein haben ergeben, dass für das Anbringen der freistehenden Reklame unter bestimmten Bedingungen und Auflagen eine Bewilligung erteilt werden kann.

Die Baukommission der EG Musterwil

### **beschliesst:**

1. Das Reklamegesuch der Garage Klötzli, vertreten durch die Firma Lichtwerbung AG, zur Bewilligung einer freistehenden Tankstellenreklame wird unter folgenden Auflagen und Bedingungen bewilligt:
  - Der Totem südlich der Garage, in unmittelbarer Nähe der Einfahrt zur Tankstelle,

hat mindestens einen Abstand von 3 m zum Strassenareal einzuhalten. Die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

- Das Benzinmarkensignet darf höchstens eine Fläche von 1,6 m<sup>2</sup> (inkl. Umrandung) aufweisen.
  - Zusätzlich dürfen max. 4 Informationsschilder (1 Schild für Kreditkarten, 3 Schilder für Bleifrei, Super, Diesel mit Verkaufspreisen) angebracht werden. Die Fläche pro Schild darf höchstens 0,5 m<sup>2</sup> inkl. Umrandung betragen.
  - Das Signet sowie die Schilder dürfen weder grell wirken noch blenden und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
2. Sollten die Reklamen zu Gefährdungen oder andern Unzulänglichkeiten für die Verkehrsabwicklung auf der Kantonsstrasse führen, werden die notwendigen Massnahmen ausdrücklich vorbehalten.
3. Die Gesuchstellerin hat eine Bewilligungsgebühr von .... Franken zu bezahlen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese Verfügung kann innert 10 Tagen beim .... (Gemeinderat Musterwil oder Bau-Departement des Kantons Solothurn) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Baukommission der EG Musterwil  
Präsident/in:                      Aktuar/in:

Verteiler:

- Garage Klötzli (einschreiben)
- Firma Lichtwerbung AG (einschreiben)

## **8. Aufgabenteilung Kanton-Gemeinden im Umweltschutz**

Ich will Ihnen einen kurzen Überblick über die Nebenbewilligungen bei Bauvorhaben in der Bauzone geben, bei welchen das Amt für Umweltschutz beteiligt ist. Aus der Sicht des Umweltschutz- und Gewässerschutzrechtes resultieren dabei aus der Revision des Baurechts keine Änderungen.

Zunächst gilt es auf die Bedeutung der Revision der Ortsplanung aufmerksam zu machen. Die Baubewilligungen werden ja gestützt auf die Grundordnung der Gemeinden (Nutzungsplanung) erteilt, so dass eine entsprechende Berücksichtigung des Umwelt- und Gewässerschutzes eine wichtige Voraussetzung für eine rasche Bewilligung der Behörden darstellt. Art. 26 der Raumplanungsverordnung des Bundes verlangt eine derartige Berücksichtigung und Begründung der Umweltschutzmassnahmen. Beispielhaft sei hier auch auf die AfU-Schrift „Raumplanerische Massnahmen in lufthygienisch belasteten Gebieten“ (AfU-Bericht Nr 26) verwiesen, die besonders in grösseren Gemeinden einen Hinweis auf die Berücksichtigung von Massnahmen gibt.

Grundsätzlich sind die Gemeinden zuständig für die Bearbeitung der Baugesuche und die Erteilung der Baubewilligung.

Nur noch in einzelnen Spezialfällen sind Ausnahmegewilligungen bzw. Spezialbewilligungen durch die kantonalen Behörden notwendig. Im folgenden werden diese Beispiele in bezug auf das Amt für Umweltschutz erläutert.

Wichtig ist dabei, dass auch die Gemeinden eine koordinierte Bewilligung erteilen. Dabei hat die kommunale Baubehörde darauf zu achten, dass alle für das Baugesuch relevanten Nebenbewilligungen eingeholt werden.

Die koordinierte Bewilligung wird durch die Gemeinde erteilt (§ 134 PBG / VVK Anhang I). Im Bereich des Umweltschutzes geht es um folgende Nebenbewilligungen:

### **Gewässerschutz**

#### **Bewilligung Meteorwasserversickerung und -einleitung**

(Liegenschaftsentwässerung/Versickerung von Regenwasser)

Das Volkswirtschafts-Departement, vertreten durch das Amt für Umweltschutz, ist gemäss § 14 der Gewässerschutzverordnung vom 17. Februar 1981, mit Änderung vom 15. Oktober 1991, zuständig für die Bewilligung von Versickerungsanlagen.

#### **Ausnahme:**

Wenn die Gemeinde über eine genehmigte generelle Entwässerungsplanung (GEP) verfügt, kann sie selbst die Versickerungsbewilligungen erteilen. Gilt nur für Meteorwassereinleitungen und -versickerungen im Liegenschaftsbereich.

#### **Merkblatt:**

- Einzureichende Unterlagen für die Bewilligungen einer Meteorwasserversickerung
- GEP-Hinweisblatt, vom GKP zum GEP

#### **Bauarbeiten in Grundwasserschutzzonen**

Wenn sich ein Bauobjekt in einer Grundwasserschutzzone (Zone S) und daher in der Nähe einer Trinkwasserfassung befindet, ist bezüglich Grundwasserschutz grösste Vorsicht geboten.

In den Gemeinden gelten die jeweiligen Schutzzonenreglemente.

**Merkblatt:**

- Merkblatt für Bauarbeiten in Grundwasserschutzzonen
- Merkblatt für die Baustellen-Entwässerung
- Muster für ein Schutzzonenreglement

**Bewilligungen von Abwasservorbehandlungsanlagen**

Das Amt für Umweltschutz ist gemäss § 14 Ziffer 3 der Gewässerschutzverordnung für die Bewilligung zuständig, so dass die Gemeinden in diesen Fällen eine Nebenbewilligung einzuholen haben.

**Bewilligung Gewässerschutzanlagen  
(öffentliche Abwasserbauwerke)**

Gemäss § 42/43 Gewässerschutzverordnung ist der Regierungsrat für die Bewilligung der obgenannten Anlagen zuständig.

**Jauchegruben**

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 3672 vom 9.12.1986 Weisungen für die Erstellung und Abnahme von Jauchegruben genehmigt. Diese Weisungen hat die Gemeinde bei Bewilligungen innerhalb der Bauzone zu beachten. Die meisten Jauchegruben befinden sich ausserhalb der Bauzone, so dass die Gesuche im Baubewilligungsverfahren obligatorisch über den Kanton abgewickelt werden.

**Weisung:**

Weisungen für die Erstellung von Jauchegruben 1986

**Bodenschutz KAV §12**

Böden sind mancherorts durch Schadstoffe verunreinigt. Bei der Realisierung von Bauvorhaben wird in der Regel Boden abgetragen, angehoben oder zwischengelagert.

Bei der Wiederverwendung ist dafür Sorge zu tragen, dass verschmutzter Boden nicht bisher unbelastete Standorte verunreinigt.

Die im folgenden erwähnten Merkblätter beschreiben, wie eine Verschmutzung neuer Standorte vermieden werden kann:

**Merkblatt:**

Verunreinigter Bodenaushub

Wichtig ist, dass die Baubewilligung erst nach der Prüfung des Beurteilungsberichtes durch das Amt für Umweltschutz und mit dessen Zustimmung unter Einbezug allfälliger Auflagen erteilt werden darf.

**Verdachtsflächen**

Auf Verdachtsflächen (nicht nur ehemalige Deponien, sondern auch alte Industriestandorte) darf nur gebaut werden, wenn die notwendigen Abklärungen vorgenommen und durch die kantonale Fachstelle die Zustimmung unter Einbezug allfälliger Auflagen vorliegt (KAV § 12).

Die Gemeinde hat bei jedem Baugesuch den Verdachtsflächenkataster beizuziehen und allfällige Konflikte im Rahmen der Ortsplanung und des Baubewilligungsverfahrens zu lösen (§ 13 KAV).

**Merkblatt:**

in Vorbereitung

**Lageranlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten**

Die Gesuche für Lageranlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten werden auf einem separaten Formular durch die kommunalen Baubehörden an die Abteilung umweltgefährdende Stoffe gerichtet. Es ist darauf zu achten, dass die bisherige Praxis weiterhin aufrechterhalten wird.

**Formular:**

Bewilligungsverfahren

**Abfallanlagen**

Die Bewilligung von Abfallanlagen (KAV § 22) hängt von der Grösse der Anlage ab, so dass in gewissen Fällen das Bau-Departement für die Bewilligung zuständig ist. Das Bau-Departement bzw. die Gemeinden erteilen die Bewilligung mit Auflagen nach Zustimmung durch das Amt für Umweltschutz. Zusätzlich ist eine Betriebsbewilligung des Amtes für Umweltschutz erforderlich.

**Weitere Bereiche des Umweltschutzes**

Grundsätzlich ist der gesamte Bereich des Umwelt- und Gewässerschutzes bei Baubewilligungen zu beachten. In bezug auf die Pflicht zur UVP sowie auf den Vollzug der Störfallverordnung ist darauf zu achten, dass die entsprechenden Abklärungen vorgenommen werden. Im weiteren sind in bezug auf die Luftreinhaltung die Bestimmungen über die Höhe von Kaminen über Dach, Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen (FAT Bericht Nr. 476) sowie Lüftungsanlagen in vollumbauten Fahrzeugeinstellräumen (Richtlinie des Schweiz. Vereins von Wärme- und Klimatechnikingenieure) einzuhalten.

Falls eine Giftbewilligung nach Giftgesetz notwendig ist, ist diese durch den Betreiber direkt bei der Abteilung umweltgefährdende Stoffe einzuholen.

**Weiteres Vorgehen**

Bis im Frühling 1997 wird das Amt für Umweltschutz ein Baubrevier für die Orientierung der Gemeinden erarbeiten, welches den Behörden aufzeigt, welche Nebenbewilligungen und Auflagen bei der koordinierten Baubewilligung zu beachten sind. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Umweltschutz stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

# Anlagen mit umweltschutz- und gewässerschutzrechtlichen Nebenbewilligungen und Auflagen in der Bauzone

| Anlagentyp/Vorhaben                                                         | Rechtliche Grundlage                                                                                 | Zuständigkeit Baubewilligung/Nebenbewilligung                                                                                                                                   | Merkblatt / Weisungen                                                                                                                                                               | Ansprechpartner im Amt für Umweltschutz                     |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Bewilligung Meteorwasser-versickerung und Einleitung in Oberflächengewässer | § 14 Gewässerschutzverordnung (unter Berücksichtigung der Verordnung über den Schutz des Bodens)     | Gemeinde (Baubewilligung) AfU (Nebenbewilligung)                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Einzulegende Unterlagen für die Bewilligung einer Meteorwasser-versickerung, Nov. 1992</li> <li>● GEP-Hinweisblatt, 1995</li> </ul>        | Abteilung Gewässerschutz<br>Telefon 032 627 73 05/06        |
| Bauarbeiten in Grundwasserschutz-zonen                                      | Art. 20 Gewässerschutzgesetz (GSchG)                                                                 | im Schutzonenreglement der Gemeinde geregelt                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Merkblatt für Bauarbeiten in Grundwasserschutz-zonen, April 1996</li> <li>● Merkblatt für die Baustellen-Entwässerung, Mai 1995</li> </ul> | Abteilung Gewässerschutz<br>Telefon 032 627 73 05/06        |
| Bewilligung Abwasservorbehandlungsanlagen                                   | § 14 Gewässerschutzverordnung                                                                        | Volkswirtschaftsdepartement / AfU                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Unterlagen projektbezogen</li> </ul>                                                                                                       | Abteilung Gewässerschutz<br>Telefon 032 627 73 05/06        |
| Bewilligung Gewässerschutzanlagen (öffentliche Abwasserbauwerke)            | § 42/43 Gewässerschutzver-ordnung                                                                    | Regierungsrat / AfU                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>● einschlägige Normen VSA</li> </ul>                                                                                                         | Abteilung Gewässerschutz<br>Telefon 032 627 73 05/06        |
| Jauchegruben                                                                | Art. 14 Gewässerschutzgesetz (GSchG)                                                                 | keine Nebenbewilligung notwendig                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Weisung für die Erstellung und die Abnahme von Jauchegruben vom 8.12.1996</li> </ul>                                                       | Abteilung Gewässerschutz<br>Telefon 032 627 73 05/06        |
| Verdachtsflächen / Bau auf Altlasten                                        | Kantonale Abfallverordnung § 12/13 KAV                                                               | Gemeinde mit Auflagen nach Zustimmung AfU                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Merkblätter in Vorbereitung</li> </ul>                                                                                                     | Abteilung Gewässerschutz<br>Telefon 032 627 73 05/06        |
| Verunreinigter Bodenaushub                                                  | Kantonale Abfallverordnung § 12 KAV                                                                  | Gemeinde mit Auflagen nach Prüfung / Zustimmung AfU                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Merkblatt Verunreinigter Bodenaushub, September 1995</li> </ul>                                                                            | Abteilung Bodenschutz<br>Telefon 032 627 24 42              |
| Abfallanlagen                                                               | Kantonale Abfallverordnung (KAV) § 22                                                                | hängt von der Grösse der Anlage ab (Gemeinde/Bau-Departement) / Ge-meinde oder Bau-Departement mit Auflagen nach Zustimmung AfU zusätzlich Betriebsbewilligung AfU erforderlich | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Unterlagen projektbezogen</li> </ul>                                                                                                       | Abteilung Abfallwirtschaft<br>Telefon 032 627 24 42         |
| Lageranlagen mit wasser-gefährdenden Flüssigkeiten                          | Art. 22 Gewässerschutzgesetz (GSchG) / Verordnung über wassergefährdende Flüssigkeiten (VWF) Art. 37 | Gemeinde (Baubewilligung) AfU (Nebenbewilligung)                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Formular „Bewilligungsgesuch“</li> </ul>                                                                                                   | Abteilung umweltgefährdende Stoffe<br>Telefon 032 627 26 84 |

## 9. Die Subventionierung der Ortsplanung

### Einleitung

Als Titel steht: Die Subventionierung der Ortsplanung. Genauer sollte es heissen: Vom Übergang von der subventionierten zur nicht mehr subventionierten Ortsplanung. Die Spielregeln für diesen Übergang dürften für die Einwohnergemeinden von besonderem Interesse sein. Mit den Änderungen im Planungs- und Baugesetz entfällt nämlich die Giesskannensubventionierung der Ortsplanungen durch den Kanton. Mit dieser Massnahme wird ein Schritt in Richtung Aufgabenreform vollzogen.

### 1. Bisherige gesetzliche Ausgangslage

Massgebend für die Beurteilung der bisherigen gesetzlichen Ausgangslage sind folgende zwei Rechts-erlasse: Das Planungs- und Baugesetz sowie die Verordnung über die Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung.

Das Gesetz umschreibt in § 74, wer die Planungskosten zu tragen hat:

- Die Kosten der Ortsplanung tragen die Einwohnergemeinden;
- Die Kosten der Regionalplanung trägt die zuständige Organisation;
- Die Kosten der Kantonsplanung trägt der Kanton.

Soviel zur Ausgangslage und den finanziellen Verantwortlichkeiten, geordnet nach Planungsebenen. Der Kanton hat sich bisher an den Kosten der Ortsplanung und der Regionalplanung beteiligt. Es handelte sich um eine obligatorische Bestimmung. Diese besagt, dass der Kanton unter bestimmten Bedingungen Beiträge gewährt. Das galt sowohl für die Ortsplanung (§ 74 Absatz 2) als auch für die Regionalplanung (§ 75 Absatz 2).

In der Verordnung über die Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung sind die Modalitäten für die Gewährung von kantonalen Subventionen umschrieben. Darin festgehalten sind die Beitragsbedingungen, die Beitragshöhe sowie die Art und Weise der Auszahlung der kantonalen Beiträge. Der Kanton gewährt an die anrechenbaren Kosten der Ortsplanung einen Beitrag von 25 %. Aufgrund des Spargesetzes von 1994 musste dieser Beitragssatz gekürzt werden. Das bedeutet, dass heute 20 % der anrechenbaren Kosten zugesichert werden können.

### 2. Die neuen Gesetzesbestimmungen

Mit der Annahme der Änderungen im Planungs- und Baugesetz erfährt nun die finanzielle Beteiligung des Kantons an den Planungskosten in einem Punkt eine wesentliche Neuerung. Die generelle Subventionierung der Ortsplanungen durch den Kanton entfällt. § 74 Absatz 2 des PBG lautet neu:

„Der Kanton **kann** bei Ortsplanungen, welche namentlich aufgrund ihrer Komplexität oder ihres Pilotcharakters und im kantonalen Interesse liegen, Beiträge gewähren.“

Damit wird verdeutlicht, dass für die kommunalen Planungsarbeiten neu die Gemeinde zur Hauptsache für die Finanzierung zuständig ist. Der Kanton wird sich nur noch ausnahmsweise an solchen Planungsarbeiten finanziell beteiligen. Dies kann beispielsweise bei der Durchführung eines



Planungswettbewerbes oder bei der erstmaligen Bearbeitung einer neuen, besonders anspruchsvollen Planungsaufgabe mit Pilotcharakter sein.

Dementsprechend musste auch die Verordnung über die Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung angepasst werden. Grosszügige übergangsrechtliche Bestimmungen stellen sicher, dass allen Gemeinden bis Mitte 1997 die beantragten Staatsbeiträge an die notwendigen Arbeiten zur Ortsplanungsrevision noch nach altem Recht zugesichert werden können. Zu diesem Zweck hat der Kantonsrat 1996 einen Verpflichtungskredit im Betrag von insgesamt 4 Mio. Franken bewilligt. Dieser Kredit stellt sicher, dass ab 1997 die kantonalen Beiträge an die Kosten der Ortsplanungsrevisionen tatsächlich auch ausbezahlt werden können. Das erlaubt dem Kanton, seine letztmals eingegangenen Verpflichtungen gegenüber den Ortsplanungsarbeiten der Gemeinden einzulösen und zu erfüllen.

### **3. Was hat die Gemeinde zu tun?**

Zuerst eine Vorbemerkung: Von den über 120 Gemeinden im Kanton Solothurn verfügen rund die Hälfte über eine durch den Regierungsrat genehmigte Kostenzusicherung an die Ortsplanungsarbeiten. Das bedeutet, dass die folgenden Hinweise für diejenige Hälfte der Gemeinden wichtig sind, die bis zum übergangsrechtlich festgelegten Datum noch in den Genuss einer Kostenzusicherung des Kantons gelangen wollen.

Mit der PBG-Revision von 1992 sind die Gemeinden angehalten worden, ihre Ortsplanungen zu überprüfen und den neuen gesetzlichen Vorschriften anzupassen. So gelten als neue Anforderungen beispielsweise die Bemessung der Bauzonengrösse, die Umwandlung der Bauernhofzone, die Mitwirkung der Bevölkerung im kommunalen Leitbild, die Planung des Gemeindegebietes ausserhalb der Bauzone (Stichwort: Gesamtplan), usw. Diese summarische Aufzählung will einzig aufzeigen, dass die Gemeinden ihre Ortsplanungen in ihrem eigenen Interesse überprüfen und anpassen sollten.

Die Gesuche der Gemeinden für eine Kostenzusicherung des Kantons an die Ortsplanungsarbeiten müssen bis Ende Mai 1997 beim Amt für Raumplanung eintreffen. Nur so kann garantiert werden, dass bis zum 1. Juli 1997 der Regierungsrat die Kostenzusicherung zeitgerecht aussprechen kann. Dieses Stichdatum ist folgendermassen begründbar: Die letzte Anpassung des PBG ist auf 1. Juli 1992 in Kraft getreten. In den damaligen Übergangsbestimmungen sind die Gemeinden aufgefordert worden, ihre Zonenpläne innert fünf Jahren dem neuen Recht anzupassen (§ 155 Abs. 5 PBG). Das führt uns zu diesem Termin von Mitte 1997.

In den Gesuchen müssen die Gemeinden folgende Unterlagen beilegen, damit wir rasch den Antrag an den Regierungsrat vorbereiten können:

Von der zuständigen kommunalen Behörde genehmigtes

- Arbeits- und Zeitprogramm (über die ganze Planung),
- Kostendach (Gesamtkosten, aufgeteilt nach Etappen) sowie
- die Bezeichnung des verantwortlichen und qualifizierten Planers.

Grundsätzlich ist eine Subventionszusicherung und -auszahlung für einzelne Arbeitsschritte der Ortsplanung denkbar. Eine Aufteilung der Ortsplanung in einzelne Arbeitsschritte könnte folgendermassen aussehen:

- Grundlagen (Leitbild, Naturkonzept, Plangrundlagen)
- Bauzonenplan inkl. der Erschliessungspläne
- Gesamtplan

Unsere Erfahrungen zeigen jedoch, dass die gleichzeitige Erarbeitung des Bauzonenplanes und des Gesamtplanes zweckmässiger ist. Erst ein solches Vorgehen erlaubt nämlich, die kommunale Planung im Gesamtzusammenhang zu erfassen und die entsprechenden Schlüsse zu ziehen. Bei der gestaffelten Vorgehensweise bleiben viele - zu viele - Fragen und Probleme, die in den anderen Planungsbereich fallen, unbeantwortet.

#### **4. Ausblick**

Der Kanton setzt mit seiner finanziellen Beteiligung an Planungsarbeiten neue Akzente. So wird ein Schwerpunkt die gezielte Subventionierung von Arbeiten der Regionalplanungsorganisationen sein. Wir gehen davon aus, dass in Zukunft vermehrt raumrelevante, überkommunale Problemstellungen zu lösen sind. Beispielsweise der kantonale Richtplan thematisiert solche überkommunale Fragestellungen und formuliert diesbezügliche generelle Aufträge. Der Kanton will diese Form der Problemlösungssuche in Zukunft gezielt unterstützen.

Einen anderen Schwerpunkt wird in der Schaffung regionaler Bausekretariate gesehen. Mit der konsequenten Aufgabenentflechtung und der Delegation von Kompetenzen an die Gemeinden kann sich da und dort die Frage nach einer regionalen Anlaufstelle für Bau- und Planungsfragen stellen. Wir sehen verschiedene Lösungsmöglichkeiten zur fachlichen Unterstützung und Beratung der Baukommissionen. Es braucht keine Vollzeitstelle; vielmehr sind Lösungen im Auftragsverhältnis zu suchen. Eine Patentlösung gibt es nicht. Aber wir werden alle diesbezüglichen Anträge, die von Gemeindegruppen bzw. Regionalplanungsorganisationen an uns herangetragen werden, nach Möglichkeit unterstützen. Wir haben uns nämlich dafür eingesetzt, dass auch in der angepassten Verordnung über Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung die Subventionierung der Aufwendungen für eine regionale Bauberatung nach wie vor bestehen bleibt. Der Beitragssatz beträgt in diesem Fall ganze 40 %.

Zum Schluss folgendes: Der Kanton zieht sich aus der Subventionierung der Ortsplanung zurück. Er beteiligt sich finanziell nur noch in Ausnahmefällen und bei komplexen Aufgabenstellungen. Ein neues Schwergewicht bildet in Zukunft die Unterstützung der überkommunalen Planungsarbeiten. Weiter ist die Frage von (regionalen) Anlaufstellen für Baufragen gründlich zu prüfen und gemeinsam mit uns weiterzuverfolgen. Und nochmals zur Erinnerung: Der Termin für die Eingabe der vollständigen Gesuche zur letztmaligen Subventionierung der Ortsplanung durch den Kanton ist der **31. Mai 1997**.

## Impressum

Herausgeber Bau-Departement Kanton Solothurn  
Rötihof  
4509 Solothurn